DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES A EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 8.1.b) DEL REAL DECRETO 1362/2007, DE 19 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA LA LEY 24/1988, DE 28 DE JULIO, DEL MERCADO DE VALORES

El Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., en su reunión celebrada el 31 de marzo de 2016, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas e individuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y de los resultados empresariales y de la posición de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En su conformidad,

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

D. Carlos Pinedo Torres
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

Dña. Myriam Pérez Bautista
Consejera

AQUALDRE, S.L.
(Representada por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute)
Consejero

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2015
junto con el Informe de Auditoría
Independiente de Cuentas Anuales

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2015 junto con el Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2015:

- Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014
- Memoria del ejercicio 2015

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **Nyesa Valores Corporación, S.A.**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, 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.

Responsabilidad de los administradores 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 **Nyesa Valores Corporación, S.A.**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

BDO Auditores S.L.P. inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1.273 es una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14.413 Sección 8ª Folio 201, Hoja nº M-238188 (Inscripción 1ª) CIF: B-82387572

Opinión

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 **Nyesa Valores Corporación, S.A.** a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 1 y 2 de la memoria adjunta, en las que se destaca que la situación económica general de los últimos años y, en especial, la del sector inmobiliario y la crisis del mercado financiero, han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de la financiación que han supuesto una disminución de la demanda de viviendas y que supuso la imposibilidad de culminar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y sus sociedades dependientes. Así mismo, una parte importante de las sociedades del Grupo del que la Sociedad es cabecera poseen patrimonio neto negativo o se encuentran en desequilibrio patrimonial. Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, la Sociedad presenta un patrimonio negativo de 37.477 miles de euros encontrándose en causa de disolución y estando obligada a reducir su capital, un fondo de maniobra negativo de 49.478 miles de euros y unas deudas por importe de 40.832 miles de euros que se encuentran vencidas e impagadas. La Dirección ha elaborado un Plan de Negocio que permita la viabilidad del Grupo basado principalmente, junto a las operaciones corrientes en la consumación en mayo del ejercicio 2016, del acuerdo suscrito con CAP Ventures (BVI) Limited, así como en la desinversión en 2017 del Proyecto Finca La Playa de Costa Rica perteneciente a la sociedad Nyesa Costa Rica, S.A. Por otro lado, no se prevé en dicho plan contraer nuevas obligaciones de pago. Durante los primeros meses del ejercicio 2016 se han producido tensiones de tesorería que unido a las pérdidas de explotación muestran la existencia de una incertidumbre material que genera 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 el balance y en la memoria adjunta, que han sido preparados asumiendo que su actividad seguirá. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 1, 12 y 15, de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en la que se destaca que el 29 de septiembre de 2011 distintas sociedades del Grupo se acogieron al artículo 5.3 (hoy 5 bis) de la Ley 22/2003 de 9 de julio, resultando inmediatamente suspendida tanto la cotización de las acciones de la Sociedad dominante, como la línea de capital que, a través de sucesivas ampliaciones, constituía su fuente de liquidez más inmediata. Finalmente, con fecha 14 de marzo de 2012, **Nyesa Valores Corporación, S.A.**, y otras 14 sociedades dependientes resultaron declaradas en concurso voluntario de acreedores, de forma análoga a otras sociedades del Grupo, que previamente se encontraban en diferentes estados de otros procesos concursales. El 7 de noviembre de 2013, la administración concursal presentó los textos definitivos del inventario y de la lista de acreedores. A la fecha de este informe se ha decidido la apertura de sendos procesos de liquidación de 11 de las 14 sociedades dependientes anteriormente referidas y otras 3 sociedades adicionales que se encuentran en proceso de liquidación. En fecha 10 de abril de 2014, tras la finalización de la fase común, fueron presentadas y registradas en el juzgado las propuestas de Convenio de Acreedores, así como el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que los acompañan de la Sociedad dominante y tres sociedades más. El 14 de julio de 2014 fueron notificadas las Sentencias del Juzgado en virtud de las cuales se aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores de **Nyesa Valores Corporación, S.A.** y los de sus sociedades filiales, Nyesa Gestión, S.L., Nyesa Servicios Generales, S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras, S.L. Dichas sentencias adquirieron firmeza, sin haber sido objeto de impugnación alguna, en fecha 29 de septiembre de 2014. Los Convenios se fundamentaron en Planes de Viabilidad y de Pagos únicos que contemplan dos alternativas para los acreedores, propuesta de pago con quitas y esperas y propuesta de capitalización sin quita para las tres primeras sociedades, y propuestas de capitalización sin quita y pago con espera sin quita para el caso de la cuarta. A efectos de mitigar la situación patrimonial de la Sociedad a pesar de no ser necesario a efectos mercantiles, el 8 de abril de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó los siguientes acuerdos en ejecución de la delegación obtenida de la Junta General de Accionistas de 28 de octubre de 2014, y que consistieron en aumentar el capital social mediante compensación de créditos concursales, por un importe nominal de 10.973 miles de euros y con una prima de emisión de 113.390 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 731.549.460 acciones ordinarias, así como ampliar el capital social mediante compensación de créditos contra la masa, por un importe nominal de 369 miles de euros y con una prima de emisión de 739 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.629.924 acciones ordinarias y aumento de capital mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de Nyesa Genérica, S.L., por un importe nominal de 540 miles de euros y con una prima de emisión de 5.578 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una. La ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, junto con el impacto en los fondos propios del proceso de reestructuración de la deuda, permitirá a la Sociedad restituir sus fondos propios. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 4.b y 4.c de la memoria adjunta, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de **Nyesa Valores Corporación, S.A.** y de sus sociedades dependientes se han tenido en consideración valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de riesgo calculadas, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015, es posible que ocurran acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 16 de la memoria en la que se explica que existen saldos con la Agencia Tributaria, clasificados como créditos con privilegio especial, no adheridos al convenio, cuyo vencimiento se produjo en el ejercicio 2015. La Sociedad presentó una solicitud de aplazamiento de deuda con la Agencia Tributaria por la parte vencida habiendo recibido a fecha de formulación de estas cuentas anuales la denegación de 956 miles de euros, y encontrándose pendiente de contestación por la Administración a fecha de este informe el resto del importe vencido. En caso de que el aplazamiento fuera denegado en su totalidad, el efecto de las multas y sanciones aplicables supondrían una modificación de las cifras presentadas por los administradores, que han sido formuladas con la mejor información disponible en este momento. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de **Nyesa Valores Corporación, S.A.**, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

BDO Auditores, S.L.P.

Carmen Ruiz Álvarez
Socia-Auditora de Cuentas

29 de abril de 2016

Auditores
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

BDO AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 08/16/01144
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2015

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

(Expresados en euros)

ACTIVO		2015	2014 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**36.088.597,67**	**32.111.281,15**
Inmovilizado intangible	**Nota 5**	**0,00**	**0,00**
Aplicaciones informáticas		0,00	0,00
Inmovilizado material	**Nota 6**	**3.647.000,00**	**3.915.000,00**
Inmovilizado en curso y anticipos		3.647.000,00	3.915.000,00
Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	**2.149.000,07**	**4.007.328,68**
Terrenos		1.044.803,06	1.135.167,00
Construcciones		1.104.197,01	2.872.161,68
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**30.255.138,40**	**24.131.647,12**
Instrumentos de patrimonio	Nota 13	30.151.372,86	24.035.103,08
Créditos a empresas	Nota 9.2	103.765,54	96.544,04
Inversiones financieras a largo plazo	**Nota 9.2**	**37.459,20**	**57.305,35**
Otros activos financieros		37.459,20	57.305,35
ACTIVO CORRIENTE		**37.101.994,48**	**37.573.941,13**
Existencias	**Nota 4.d**	**8.116,07**	**154.352,13**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**411.746,45**	**1.107.709,32**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9.2	0,00	6.812,08
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 9.2	11.416,00	11.416,00
Deudores varios	Nota 9.2	0,00	0,00
Activos por impuesto corriente	Nota 16	117.555,16	164.473,81
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	282.775,29	925.007,43
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**Nota 9.2**	**36.568.249,26**	**35.785.233,80**
Créditos a empresas		36.568.249,26	35.785.233,80
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 9.2**	**1.714,58**	**49.655,26**
Instrumentos de patrimonio		1.350,09	1.350,09
Créditos a empresas		0,00	47.940,68
Otros activos financieros		364,49	364,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 9.1**	**112.168,12**	**476.990,62**
Tesorería		112.168,12	476.990,62
TOTAL ACTIVO		**73.190.592,15**	**69.685.222,28**

(*) El Balance del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas 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.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2015	2014 (*)
PATRIMONIO NETO		**(37.477.189,57)**	**(167.328.844,14)**
Fondos propios	**Nota 15**	**(37.477.189,57)**	**(167.328.844,14)**
Capital	**Nota 15.1**	**14.317.437,52**	**2.434.943,32**
Capital escriturado		14.317.437,52	2.434.943,32
Prima de emisión	**Nota 15.2**	**12.833.498,29**	**0,00**
Reservas	**Nota 15.3**	**(169.763.787,46)**	**(181.102.037,78)**
Legal y estatutarias		0,00	0,00
Otras Reservas		(169.763.787,46)	(181.102.037,78)
Resultados de ejercicios anteriores	**Nota 15.4**	**0,00**	**(76.685.046,16)**
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		0,00	(76.685.046,16)
Resultado del ejercicio	**Nota 3**	**105.135.662,08**	**88.023.296,48**
PASIVO NO CORRIENTE		**24.088.136,02**	**20.460.642,53**
Provisiones a largo plazo	**Nota 18**	**8.337.488,25**	**7.869.921,88**
Otras provisiones		8.337.488,25	7.869.921,88
Deudas a largo plazo		**15.480.733,95**	**12.129.266,62**
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	11.166.351,90	10.493.468,18
Administraciones publicas	Nota 16	724.146,63	690.142,57
Otros pasivos financieros	Nota 10.1	3.590.235,42	945.655,87
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**Nota 10.1 y 21**	**269.913,82**	**461.454,03**
PASIVO CORRIENTE		**86.579.645,70**	**216.553.423,89**
Provisiones a corto plazo	**Nota 18**	**11.297.138,79**	**12.241.897,58**
Deudas a corto plazo	**Nota 10.1**	**69.206.799,52**	**194.971.206,76**
Deudas con entidades de crédito		40.832.143,50	41.415.052,92
Otros pasivos financieros		28.374.656,02	153.556.153,84
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	**Nota 10.1 y 21**	**7.932,12**	**7.932,12**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**6.067.775,27**	**9.332.387,43**
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**Nota 10.1 y 21**	0,00	0,00
Acreedores varios	**Nota 10.1**	626.219,43	3.970.473,03
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	**Nota 10.1 y 21.5**	77.039,34	412.274,49
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 16**	5.234.516,50	4.949.639,91
Anticipos de clientes	**Nota 10.1**	130.000,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**73.190.592,15**	**69.685.222,28**

(*) El Balance del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas 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.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2015	2014 (*)
Otros ingresos de explotación		**498.307,99**	**202.930,25**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		498.307,99	202.930,25
Gastos de personal		**(930.523,93)**	**(781.192,02)**
Sueldos, salarios y asimilados	Notas 17.a y 21.5	(867.592,65)	(720.028,43)
Cargas sociales	Nota 17.a	(62.931,28)	(61.163,59)
Otros gastos de explotación		**(265.850,46)**	**(1.834.951,39)**
Servicios exteriores		(202.743,93)	(1.779.270,35)
Tributos		(63.106,53)	(55.681,04)
Pérdidas por deterioros operaciones comerciales	Nota 9.3.e	0,00	0,00
Amortización del inmovilizado	**Notas 5, 6 y 7**	**0,00**	**(53.007,99)**
Excesos de provisiones	**Notas 17.b y 18**	**2.480.657,00**	**18.149.971,44**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**Notas 5 y 6**	**(1.623.156,24)**	**(758.707,63)**
Resultados por enajenaciones y otras		(1.623.156,24)	(758.707,63)
Otros resultados	**Notas 17.b y 18**	**(3.475.658,45)**	**(61.361.672,78)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(3.316.224,09)**	**(46.436.630,12)**
Ingresos financieros	**Nota 9.3.e y 17**	**110.052.191,37**	**152.723.458,72**
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas		297.029,67	5.695.857,53
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		76.061,82	33.798.469,67
Derivados del convenio de acreedores		109.679.099,88	113.229.131,52
Gastos financieros	**Nota 10.2.b y 17**	**(1.755.891,98)**	**(15.966.812,43)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	(3.634.407,22)
Por deudas con terceros		(95.867,70)	(11.935.002,97)
Derivados del convenio de acreedores		(1.660.024,28)	(397.402,24)
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	**Nota 9.3.e y 17**	**155.586,78**	**(2.296.719,69)**
Deterioros y pérdidas		457.882,31	12.989.041,53
Reversión de deterioros		(302.295,53)	(15.285.761,22)
RESULTADO FINANCIERO		**108.451.886,17**	**134.459.926,60**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**105.135.662,08**	**88.023.296,48**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**105.135.662,08**	**88.023.296,48**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**Nota 3**	**105.135.662,08**	**88.023.296,48**

(*) La Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2014 ha sido re-expresada (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas 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.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

EN LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

	2015	2014 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**105.135.662,08**	**88.023.296,48**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	**0,00**	**0,00**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**0,00**	**0,00**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**105.135.662,08**	**88.023.296,48**

(*) El Estado de Gastos e Ingresos Reconocidos del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas 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.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2013	**194.795.466,00**	**499.518.300,16**	**20.496.748,58**	**(796.322.074,20)**	**7.261.456,63**	**(74.250.102,83)**
Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**82.715.392,97**	**7.261.456,63**
Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras variaciones del patrimonio neto	**(192.360.522,68)**	**(499.518.300,16)**	**(201.598.786,36)**	**719.637.028,04**	**(7.261.456,63)**	**(181.102.037,78)**
Distribución de resultados del ejercicio anterior	(192.360.522,68)	(499.518.300,16)	(20.496.748,58)	719.637.028,04	(7.261.456,63)	0,00
Gastos ampliación de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros (Nota 24)	0,00	0,00	(181.102.037,78)	0,00	0,00	(181.102.037,78)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	**2.434.943,32**	**0,00**	**(181.102.037,78)**	**(76.685.046,16)**	**82.715.392,97**	**(172.636.747,64)**
Ajustes por errores 2014 (*)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.307.903,51**	**5.307.903,51**
Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**105.135.662,08**	**105.135.662,08**
Operaciones con socios o propietarios	**11.882.494,20**	**12.833.498,29**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.715.992,49**
Aumentos de capital	11.882.494,20	12.833.498,29	0,00	0,00	0,00	24.715.992,49
Otras variaciones del patrimonio neto	**0,00**	**0,00**	**11.338.250,32**	**76.685.046,16**	**(88.023.296,48)**	**0,00**
Distribución de resultados del ejercicios anteriores	0,00	0,00	11.338.250,32	76.685.046,16	(88.023.296,48)	0,00
Gastos ampliación de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	**14.317.437,52**	**12.833.498,29**	**(169.763.787,46)**	**0,00**	**105.135.662,08**	**(37.477.189,57)**

(*) El Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas 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.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014

(Expresados en euros)

		2.015	2014 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(279.365,45)**	**97.932,12**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**105.135.662,08**	**88.023.296,48**
Ajustes al resultado		**(102.257.539,52)**	**(82.326.537,80)**
Amortización del inmovilizado	**Nota 5, 6, y 7**	0,00	53.007,99
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	**Nota 5 y 6**	1.623.156,24	758.707,63
Correcciones valorativas por deterioro	**Nota 9 y 17**	(155.586,78)	2.296.719,69
Variación de provisiones	**Nota 18**	(477.192,42)	51.321.673,18
Ingresos financieros	**Nota 17**	(110.052.191,37)	(152.723.458,72)
Gastos financieros	**Nota 10.2.b y 17**	1.755.891,98	15.966.812,43
Otros ajustes del resultado		5.048.382,83	0,00
Cambios en el capital corriente		**(3.157.488,01)**	**(5.806.330,92)**
Deudores y otras cuentas a cobrar		695.962,87	317.879,35
Otros activos corrientes		(588.838,72)	1.828.147,62
Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.264.612,16)	(7.952.357,89)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**0,00**	**207.504,36**
Cobro de intereses		0,00	207.504,36
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**497.452,37**	**1.975.170,38**
Pagos por inversiones		**(8.220,00)**	**0,00**
Otros activos financieros		(8.220,00)	0,00
Cobros por desinversiones		**505.672,37**	**1.975.170,38**
Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias		503.172,37	1.956,00
Empresas del grupo y asociadas		0,00	1.973.214,38
Otros activos financieros		2.500,00	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(582.909,42)**	**(1.823.214,14)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a)Emisión:		**0,00**	**0,00**
b)Devolución y amortización de:		**(582.909,42)**	**(1.823.214,14)**
Deudas con entidades de crédito		(582.909,42)	(1.823.214,14)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(364.822,50)**	**249.888,36**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**Nota 9.1**	476.990,62	227.102,26
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**Nota 9.1**	112.168,12	476.990,62
		(364.822,50)	**249.888,36**

(*) El Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2014 ha sido re-expresado (Véase Nota 2.j) de la Información Financiera Adjunta).

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuentas 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.

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2015

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. Su domicilio social se encuentra en la calle Reina Fabiola número 37 oficina 130, de Zaragoza.

b) Actividad

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

a) La transformación y fusión de piezas de acero y aprovechamientos ferrosos por horno eléctrico, y en general, todo lo referente a la industria metalúrgica.

b) La compraventa, gravamen, arrendamiento, administración y explotación en cualquier forma de fincas rústicas y urbanas y la realización de toda clase de obras y construcciones, tanto públicas como privadas, edificaciones y urbanizaciones de cualquier género.

c) La gestión y administración de inversiones mobiliarias, industriales y comerciales.

d) La promoción de empresas y negocios así como la intervención en su constitución, reforma y desenvolvimiento, realizando los estudios, proyectos y gestiones técnicas y económicas que fueran necesarias a tal fin, incluso con el carácter de gestión o gerencia profesional y permanente.

e) Aceptar y cumplimentar encargos de confianza de toda índole, dentro de los límites establecidos en la Ley, mandatos, comisiones, representaciones y gestiones de negocios ajenos, relativos a cualesquiera actos de la vida civil, mercantil y administrativa; intervenir en el desenvolvimiento económico de empresas; realizar estudios y prestación de asistencia profesional y técnica, administrar o invertir capitales o valores, así como toda clase de bienes en general.

f) La intervención en otras sociedades de análogo objeto, ya sea mediante colaboración en la fundación de las mismas, en la suscripción y compraventa de acciones o en la fusión de absorción de aquéllas; así como en la compraventa, gravamen y pignoración de acciones, obligaciones y participaciones en sociedades.

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 (Nota 21).

En la Junta General Universal Extraordinaria celebrada el 28 de octubre de 2014 se aprobó la fusión por absorción de las sociedades NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U. como sociedades absorbidas, por la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. como sociedad absorbente. Si bien, aunque desde el punto de vista mercantil NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es la sociedad absorbente, desde el punto de vista económico la absorbente sería NYESA GESTIÓN, S.L.U., lo que implica que los activos de la absorbida económica deben estar valorados a valor razonable.

En fechas 31 de octubre y 10 de noviembre, fue inscrita en los Registros Mercantiles de Vizcaya y Zaragoza, respectivamente, la escritura de fusión de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ver Nota 2.k).

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 2015, se indicará para simplificar "ejercicio 2015".

c) <u>Cuentas Anuales Consolidadas</u>

Según se indica más ampliamente en la Nota 13, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1159/2011 de 17 de diciembre, 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 2015 presentan un volumen total de activos de 116.619.626 euros (111.657.785 euros en 2014) y un patrimonio neto atribuible a los accionistas negativo de 59.171.097 euros (negativo de 186.846.178 euros en 2014). Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios y las ganancias consolidadas ascienden respectivamente a 2.673.724 euros (2.829.168 euros en 2014) y 106.357.413 euros (75.279.957 euros en 2014).

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

d) <u>Acciones Cotizadas</u>

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. 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 CNMV suspendió cautelarmente la negociación de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil, sin que a fecha actual dicha suspensión haya sido levantada. Su último valor de cotización antes de la suspensión fue de 0,17 euros por acción.

El 3 de octubre de 2014, tras haber superado el procedimiento concursal en el que se encontraban incursas algunas sociedades del Grupo, la Sociedad solicitó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) la reanudación en la cotización de sus acciones. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales la citada reanudación no se ha producido, sin embargo se espera lo haga en los próximos meses.

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., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L., NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L., NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L, GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A., NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L, RAURICH CONDAL, S.L., NYESA COSTA, S.L. y KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.

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, así como la intervención de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio.

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 que había generado el Grupo en su momento.

El Auto de declaración del concurso de acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de sus sociedades filiales acordó el nombramiento de la CNMV y de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), como administradores concursales.

En fecha 30 de marzo y 10 de abril de 2012, PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES DE NEGOCIOS S.L. (en la persona de Don Enrique Bujidos Casado), designado administrador concursal por la CNMV, y la AEAT (en la persona de Don Francisco Celso González González) aceptaron, el cargo de administradores concursales de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A. y de sus sociedades filiales para el que fueron nombrados por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza.

En fecha 7 de noviembre de 2013, la Administración concursal presentó en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza, los informes prevenidos en el artículo 96 de la Ley Concursal, esto es, los textos definitivos del inventario y la lista de acreedores.

En fecha de 5 de diciembre de 2013, se recibió el Auto judicial que acordaba declarar finalizada la fase común, la apertura de la fase de convenio y se fijaba como fecha límite para la presentación de propuestas de convenio el día 4 de enero de 2014. No obstante lo anterior, dicho plazo fue ampliado hasta el 17 de febrero de 2014, mediante Providencia del juzgado, y posteriormente, la Compañía solicitó, en interés del concurso y con el visto bueno de la Administración Concursal, la suspensión de la tramitación del Convenio dejando, por tanto, sin efecto la fecha límite, 17 de febrero, para la presentación de propuestas de convenio. En fecha 25 de febrero recibió Providencia del juzgado en la que se fijaba el 11 de abril de 2014 como nueva fecha para la presentación de las propuestas de Convenio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y de sus sociedades filiales que no se encontraban a esa fecha en liquidación.

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., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

En fecha 18 de junio de 2014, se recibió notificación del Decreto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Zaragoza en el que se proclamaba el resultado de las adhesiones o votos en contra de los acreedores a las propuestas de convenio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A y a las de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

El Convenio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. fue aprobado con un 64,21% de adhesiones al mismo. Por otro lado, los Convenios de las sociedades NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L. fueron aprobados con un 60,11%, 65,23% y 68% de adhesiones, respectivamente.

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 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A y los de sus sociedades filiales, NYESA GESTIÓN, S.L., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.

Dichas Sentencias fueron 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. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. se fundamentan en un Plan de Viabilidad y de Pagos únicos 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 el 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.

Los créditos que optaron por esta alternativa ascendieron a 123.181 miles de euros.

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.

Los créditos que optaron por esta alternativa ascendieron a 151.625 miles de euros.

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

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

don Juan Carlos Gallardo Aragón, con el número 678 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 25 de mayo de 2015.

En fecha 11 de noviembre de 2014, el Juzgado número 1 de lo Mercantil de Zaragoza acordó que, conforme a lo dispuesto en el art. 167.1 de la Ley Concursal, no procede la apertura de la sección de calificación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. ni de las sociedades por ésta absorbidas NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U., dado que la propuesta de convenio aprobada contiene, en alguna de sus alternativas, quitas o esperas que no superan los límites establecidos en el referido precepto para que proceda la apertura de dicha sección.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 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 1159/2011, 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.

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

La situación económica general de los últimos años y, en especial, la del sector inmobiliario, ha situado a alguna de las sociedades del Grupo en causa de disolución de acuerdo a lo previsto en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2011, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), a pesar de que se han implementado medidas de reducción de coste y optimización de la estructura. A cierre del ejercicio 2015, el patrimonio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. (dominante legal del Grupo) es inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, y de acuerdo a como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, "*Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia*

normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4 º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC)."

En este entorno, la Junta de Accionistas celebrada el 28 de octubre de 2014 aprobó una serie de medidas a propuesta del Consejo de Administración y al objeto de restituir la situación patrimonial la Sociedad.

La ejecución en abril de 2015 de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas, junto con el impacto en fondos propios del proceso de reestructuración de la deuda (quitas), ha permitido a la Sociedad mejorar sus fondos propios, si bien a fecha actual siguen siendo negativos. En consecuencia, la Sociedad debería de reducir obligatoriamente su capital, de acuerdo con lo previsto en el artículo 327 del TRLSC.

En este entorno, el Consejo de Administración de la Sociedad ha suscrito un acuerdo con el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited, que se explica a continuación, cuya ejecución junto a la ejecución de las operaciones corporativas aprobadas en el Convenio de Acreedores y pendientes de materialización, supondrá la restitución del patrimonio neto de la Sociedad, no siendo aplicable por tanto el artículo 327 del TRLSC ni tampoco encontrarse en la situación establecida en el artículo 363.1.e) del TRLSC.

En fecha 27 de julio de 2015, el Consejo de Administración al amparo de la facultad delegada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de octubre de 2014, acordó aumentar el capital social de NYESA por un importe nominal de 862.500 euros, con una prima de emisión de 287.500 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 57.500.000 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad en ese momento en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Las nuevas acciones se emitirían con exclusión del derecho de suscripción preferente de los entonces accionistas de la Sociedad, con el objeto de permitir que fueran íntegramente suscritas y desembolsadas por HELMIX CAPITAL, S.L., quién había comunicado a la Sociedad su interés en la toma de participación en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. mediante la inversión de un importe total de 5.000.000 euros al tipo mínimo de emisión que resultara de la valoración propuesta por el experto que sea designado al efecto por el Registro Mercantil de Zaragoza, siempre que éste no fuera superior a 0,02 euros/acción. No obstante, dada la situación de suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad, la mencionada inversión se propuso en dos tramos; un primer tramo por importe de 1.150.000 euros, a ejecutar con carácter inmediato, y uno posterior, por importe de 3.850.000 euros, a ejecutar tras el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones y siempre del 15 de noviembre de 2015. Adicionalmente, interesa destacar que HELMIX CAPITAL, S.L. se había comprometido a no vender las acciones recibidas como consecuencia de la suscripción de la descrita ampliación de capital hasta que transcurriera un año desde que le fueran entregadas (lock-out). A este respecto, en la medida en que la mencionada ampliación se acordó con exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con lo previsto

en el artículo 506.4 en relación con el artículo 308.2.a) del TRLSC, el valor nominal de las acciones a emitir más importe de la prima de emisión, se correspondía con el valor razonable determinado por el auditor de cuentas nombrado a los efectos por el Registro Mercantil de Zaragoza. No obstante, como consecuencia de las correcciones de errores realizadas, por recomendación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre las cifras del ejercicio anterior, tal y como ampliamente se explica en el Nota 2.4 siguiente, el valor razonable resultante fue superior al precio acordado por el Consejo de Administración para la mencionada ampliación, lo que imposibilitó su ejecución. En este entorno, se comunicó el nuevo valor razonable a los responsables de HELMIX CAPITAL, S.L. para que, en su caso, confirmaran su interés en la toma de participación en la Sociedad con las nuevas condiciones. La ausencia de respuesta al respecto, llevó al Consejo de Administración de la Sociedad a considerar la ausencia de interés de HELMIX CAPITAL, S.L. en la operación con las nuevas condiciones y, por tanto, a iniciar la búsqueda de nuevos inversores que ha culminado en la suscripción del acuerdo que a continuación se expone.

En fecha 18 de marzo de 2016, la Sociedad y el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited han firmado un acuerdo no vinculante para las partes, con la intención de que tras un proceso de revisión por parte del citado inversor, éste suscriba hasta 7 millones de euros mediante la emisión de 82.352.942 nuevas acciones de la Sociedad. A este respecto indicar, que el plazo máximo para la realización del proceso de análisis en exclusividad finalizará en 60 días desde la citada fecha. Adicional a la oferta por la venta de acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por 7.000.000 de euros, la sociedad ha emitido otra oferta al mismo inversor, para llevar a cabo un "Régimen de Inversión Privada en Valores Públicos" (PIPE en inglés), a realizar mediante la emisión de bonos corporativos por parte de la Sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. El importe de esta emisión será de 100.000.000 euros con un vencimiento de 5 años y una tasa del cupón del 7% los tres primeros años y del LIBOR + 3,5% los siguientes. Dichos bonos corporativos cotizarán en Luxemburgo o en el ISDX de Londres. Esta oferta, no ha sido incluida ni tenida en cuenta por los administradores en el Plan de Negocios, ni se ha valorado como un hecho mitigante de la duda para la continuidad de la Sociedad, por considerar los administradores que se deben dar una serie de condiciones especiales para llevarla a cabo.

La Sociedad ha elaborado un Plan de Negocios que permita la viabilidad del Grupo, y basado principalmente junto a las operaciones corrientes (alquiler de establecimientos hoteleros y otros inmuebles mayoritariamente) en la consumación en mayo del presente ejercicio, del acuerdo suscrito con CAP Ventures (BVI) Limited así como en la desinversión en 2017 del desarrollo residencial del Proyecto Finca La Playa de Costa Rica, manteniendo el desarrollo hotelero de esta finca. Por otro lado, no se prevé en dicho plan contraer nuevas obligaciones de pago.

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, y asumiendo que la Sociedad y su Grupo podrá realizar sus activos y liquidar sus pasivos, por los importes y clasificación que se muestran en estos estados financieros resumidos consolidados, en el desarrollo normal de las operaciones. No obstante, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad y su Grupo para seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento, siendo mitigadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas.

Factores causantes de duda

1. Situación económico financiera general de los mercados

   La situación de crisis del mercado financiero iniciada en 2008 y agravada en los sucesivos, ha provocado un endurecimiento tal de las condiciones de financiación que, en la práctica, ha supuesto la casi imposibilidad de acceso a la misma. El alargamiento de esta situación ha provocado que la recuperación del mercado esté siendo más lenta de lo inicialmente previsto por los escenarios más pesimistas.

   El mercado inmobiliario, en el que se desarrolla la actividad principal de la Sociedad y su Grupo, ha sido uno de los más afectados por la mencionada crisis. Por un lado, el endurecimiento en las condiciones de financiación supuso la imposibilidad de culminar el proceso de refinanciación iniciado por la Sociedad y sus sociedades dependientes, que le llevó finalmente a la necesidad de solicitar el concurso de acreedores. Por otro lado, ha casi paralizado la demanda de viviendas, a lo que hay que añadir la competencia agresiva generada por entidades financieras, ante la necesidad de dar salida a su stock de viviendas y activos inmobiliarios.

   Como consecuencia del deterioro de su situación financiera, su fondo de maniobra resulta negativo en 49.478 miles de euros y existen deudas con entidades financieras por valor de 40.832 miles de euros que se hallan vencidas e impagadas.

2. Situación concursal: cumplimiento del Convenio de Acreedores

   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., y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L., resultando todos ellos aprobados, y en fecha 14 de julio de 2014 fueron notificadas las Sentencias que aprobaban judicialmente los Convenios de Acreedores.

   El plan de pagos incluido en el Convenio de Acreedores (común para las tres sociedades) se estableció en función de un plan de negocio desarrollado por la Dirección de la Compañía. 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.

   Por otro lado, se está negociando aplazamientos para la deuda con privilegio especial o contra la masa, de acuerdo a como se estableció en el plan de pagos del Convenio de Acreedores, estando a la fecha pendientes de cerrar algunos acuerdos principalmente con Administraciones Públicas. A este respecto indicar, que antes de la formulación de los presentes Estados Financieros consolidados, se ha recibido la denegación por parte de la Agencia Tributaria, a una parte de los aplazamientos y fraccionamientos solicitados que asciende a 956 miles de euros. No obstante lo anterior, tras la ejecución de las operaciones corporativas descritas se espera poder llegar a un acuerdo con la AEAT, que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el Plan de Negocios preparado por la Dirección de la

Sociedad.

Los asuntos indicados, muestran la existencia de una incertidumbre significativa de la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según su clasificación que figuran en el balance que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

Factores mitigantes de la duda

a. La superación de la situación concursal en la que estaban inmersas algunas sociedades del Grupo.

b. La intención de la vuelta a la cotización de las acciones de la Sociedad, en un periodo corto de tiempo.

c. El desarrollo de operaciones corporativas consistentes en aportaciones dinerarias y aportación de activos inmobiliarios.

d. La potenciación del área negocio de activos en renta, dada la experiencia del Grupo en dicho sector.

e. 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.

f. La potenciación de los proyectos internacionales, para reducir el riesgo del mercado español.

g. Operaciones de venta de activos inmobiliarios 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.

h. El apoyo financiero de los accionistas de referencia, AQUALDRE, S.L. Y FANUMCEO, S.L.

i. La materialización de la ampliación de capital a realizar por el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited por importe de hasta 7 millones de euros (Véase Nota 20).

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 2015 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 2015 incluyen ajustes relacionados como consecuencia de errores detectados en las cuentas anuales del ejercicio 2014. A este respecto, los juicios y estimaciones contables críticas aplicados son coincidentes con los aplicados en la formulación de las Cuentas Anuales de 2014, salvo por el cambio en la estimación utilizada respecto de la tasa de descuento para el cálculo de la espera. Esta corrección en la estimación, ha provocado la re-expresión de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anterior.

Estas correcciones de errores se han realizado siguiendo la recomendación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), por lo que se ha solicitado un nuevo Informe de un Experto independiente acerca de la tasa de descuento a aplicar al pasivo concursal para la obtención de su valor razonable por efecto de la espera, resultando una tasa del 7,48%, frente a la tasa del 4,50% utilizada, tras su validación mediante Informe de Experto Independiente para la confección de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014.

Dicha diferencia, está basada en los diferentes métodos o hipótesis utilizados en cada uno de los informes. En el primero, la tasa de descuento (4,50%) fue determinada en función de los promedios de tipos resultantes tras el análisis individualizado acreedor por acreedor, en función del tipo, importe y vencimiento de instrumentos financieros similares con parecidas calificaciones crediticias. En el segundo informe, las hipótesis utilizadas para determinar la tasa de descuento (7,48%), y que se han considerado más razonables, se han basado en la utilización del modelo de *Fijación de Precios de Activos de Capital* o *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), consistente en determinar la tasa de descuento requerido para un cierto activo o grupo de activos, teniendo en cuenta la sensibilidad del activo o grupo de activos al riesgo no diversificable, o también conocido como riesgo del mercado o riesgo sistémico, y representado por el símbolo de beta (β), así como también la tasa de retorno esperado de un activo libre de riesgo.

De conformidad con los supuestos y requerimientos establecidos en la normativa contable, la modificación anterior se ha aplicado de manera retroactiva, re-expresando la información comparativa presentada correspondiente al ejercicio 2014 para hacerla comparativa con la información relativa al ejercicio 2015. El efecto de esta re-expresión sobre los diferentes epígrafes del Balance de Situación y la Cuenta de Resultados auditados a 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

(miles de euros)		Importe Cuenta Anuales Auditadas del ejercicio 2014	Ajuste Error diferencia de Estimación de las tasas	Importe Cuentas Anuales del ejercicio 2014 ajustado por Error
Activo				
Inversores en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Ajuste 1	24.141	(9)	24.132
Total ajuste Activo			***(9)***	
Patrimonio Neto y Pasivo				
Resultado del ejercicio	Ajustes 1 al 7	82.715	**5.308**	88.023
Provisiones a largo plazo	Ajuste 2	10.414	(2.544)	7.870
Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Ajuste 3	12.675	(2.181)	10.494
Otros pasivos financieros a largo plazo	Ajuste 4	2.041	(405)	1.636
Otros pasivos no corrientes	Ajuste 5			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Ajuste 6	579	(118)	461
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Ajuste 7	9.401	(69)	9.332
Total ajuste Patrimonio Neto y Pasivo			***(9)***	
Resultados				
Otros resultados	Ajuste 2	(60.833)	(529)	(61.362)
Ingresos financieros	Ajustes 1 al 7	146.818	5.905	152.723
Gastos financieros	Ajustes 1 al 7	(15.898)	(69)	(15.967)
Total ajuste Resultado			***5.308***	

Ajuste 1: se corresponde con el efecto en la diferencia de tasas utilizadas (7,48% vs. 4,50%) respecto de los créditos a cobrar con otras sociedades del Grupo que también han actualizado el uso de la misma tasa.

Ajuste 2: se trata del efecto en la diferencia de tasas utilizadas (7,48% vs. 4,50%) respecto a los créditos concursales calificados como contingentes en los listados de acreedores definitivos a cierre de ejercicio 2014. La contrapartida de esta disminución de la provisión sería un *Ingreso Financiero* por el efecto de la diferencia de tasas utilizadas por importe de 3.090 miles de euros en el momento inicial, un mayor *Gasto financiero* de 17 miles de euros por la mayor reversión también provocada por el cambio de tasas a cierre del ejercicio, y el resto, se llevó a *Otros resultados* puesto que con posterioridad a la contabilización de la quita y la espera y anterioridad al cierre del ejercicio un acreedor calificado como contingente en el concurso condonó este saldo que mantenía con la compañía y el Grupo.

Ajuste 3 al 7: se corresponden con el efecto en la diferencia de tasas utilizadas (7,48% vs. 4,50%) respecto a los créditos concursales calificados según su naturaleza (Deudas entidades de crédito, Otros pasivos financieros,..) a cierre de ejercicio 2014. La contrapartida de esta disminución de los pasivos sería un *Ingreso Financiero* por el efecto de la diferencia de tasas utilizadas en el momento inicial y un mayor *Gasto financiero* por la mayor reversión también provocada por el cambio de tasas a cierre del ejercicio.

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 2015 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección Financiera 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.

2. La vida útil de los activos intangibles y los activos materiales para uso propio.

3. La incorporación de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias determinados por expertos independientes.

4. El valor razonable de determinados activos no cotizados.

5. Los costes totales estimados en los contratos de construcción en curso y la probabilidad de ocurrencia de las aprobaciones pertinentes de los programas urbanísticos en proceso.

6. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros.

7. La determinación de las provisiones para posibles contingencias (Véase Notas 4.j) y 18)

8. 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.

9. En la Nota 18 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 administración concursal y los asesores jurídicos de las sociedades del grupo, han manifestado su disconformidad con esta reclamación, si bien en el ejercicio 2015 se ha dotado una provisión por la totalidad del importe.

10. 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 a lo comentado en la Nota 2.j) anterior.

11. Estimación del valor razonable de los pasivos capitalizados en aplicación de la CINIIF 19 tal como se comenta en la Nota 15.1.

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.

k) Combinación de negocios

En el ejercicio 2014, realizó la fusión por absorción de NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U. por parte de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. Por lo tanto estas cuentas anuales recogen dicha combinación de negocios.

En el acuerdo de fusión se establecieron los efectos de la fusión en el 1 de enero de 2014, fecha a partir de la cual todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas se consideran realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Las propuestas de distribución del resultado del ejercicio 2015 formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como las y la del ejercicio 2014 (incluyendo la corrección del error comentada en la Nota 2.j) anterior) aprobadas por la Junta General de Accionistas, son las que se muestran a continuación:

	2015	2014
Base de reparto		
Ganancia generada en el ejercicio	105.135.662,08	88.023.296,48
	105.135.662,08	**88.023.296,48**
Aplicación a:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0,00	76.685.046,16
Resevas de fusión	105.135.662,08	11.338.250,32
	105.135.662,08	**88.023.296,48**

De acuerdo con la legislación mercantil la propuesta de distribución del resultado se realizará contra la partida "*Resultados negativos de ejercicios anteriores*" y contra la reservas negativas provenientes 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 un patrimonio neto negativo.

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 2015, 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 valoraran 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.

Durante el ejercicio 2015, se ha procedido a dar de baja un importante volumen de inversión, que se encontraban totalmente amortizados o deteriorados.

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 construidos 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.

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 Estimados
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	6,25
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.

Por ello, a 31 de diciembre de 2008, la Sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., deterioró la totalidad del valor neto contable existente, de todos los epígrafes salvo "*Elementos de Transporte*", dado que la Sociedad dejó de mantener operativas las oficinas donde estaban ubicados los elementos incluidos en dichos epígrafes y se estimó que dichos activos no serían aprovechables. Adicionalmente durante el ejercicio 2014, parte de los activos materiales incorporados de las Sociedades NYESA GESTIÓN, S.L. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L., a excepción de una parcela con usos hotelero y de oficinas en Rubí, y que se encontraban en su mayoría totalmente amortizados o deteriorados, se dieron de baja del

balance contabilizando el correspondiente resultado en la cuenta de resultados según el caso. Durante el 2015, se ha procedido también a dar de baja activos que se encontraban en su mayoría totalmente amortizados o deteriorados.

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.

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 las oficinas (suelo y vuelo), donde estaba ubicada la Sociedad hasta diciembre de 2008, dado que ya no son empleadas para uso propio, y se mantienen para su enajenación u obtención de ingresos por arrendamiento. Los activos de la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. fueron integrados con motivo de la fusión a valor razonable, al ser esta Sociedad la absorbente legal pero la absorbida económica (ver Nota 24).

d) Existencias

Las existencias corresponden principalmente a los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias y se valoran por su coste.

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.

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.

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 2015, 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

Se valoran inicialmente al 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 no será recuperable, 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.

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.

Como consecuencia de la declaración del Concurso, la Sociedad, así como también el resto de sociedades de su Grupo, se ha deteriorado con carácter general a cierre del ejercicio todas las participaciones en cualquiera de las sociedades del Grupo que se encuentran en concurso de acreedores. Adicionalmente, todas las sociedades del grupo han deteriorado la totalidad de las cuentas a cobrar relacionadas con cualquiera de las sociedades del Grupo a excepción de la participación y los créditos concedidos a las sociedades NYESA GENÉRICA, S.L. y NYESA COSTA RICA, S.A.

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.

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) Coberturas contables

Se consideran coberturas contables aquellas que han sido designadas como tales en momento inicial, de las que se dispone de documentación de la relación de cobertura, y que son consideradas altamente eficaces.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad se clasifican en la categoría de Cobertura de los flujos de efectivo.

Cobertura de los flujos de efectivo

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

En caso de no considerarse altamente eficaz, al cierre del ejercicio se valorará al valor razonable imputando los cambios directamente en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

h) 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.

Se tienen en cuenta además, los ajustes registrados como consecuencia de la eliminación de resultados por operaciones entre sociedades del Grupo fiscal, derivados del proceso de determinación de la base imponible consolidada.

En el caso de que una sociedad del Grupo, a efectos fiscales, haya registrado en el ejercicio, un resultado fiscal negativo, la base imponible derivada de éste se incorporará a las bases imponibles positivas generadas por otra sociedad del Grupo, registrando ambas el crédito y débito recíprocos.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

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.

En el ejercicio 2015, la Sociedad no ha registrado dichos activos, debido a los riesgos existentes de cara a su recuperabilidad.

i) 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, y

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.

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 18). 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 éste 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.

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.

o) Combinaciones de negocios

Una combinación de negocios es la unión de dos o más entidades o unidades económicas independientes en una única entidad o grupo de entidades en la que la adquirente obtiene el control del resto de entidades.

A la fecha de adquisición, la entidad adquirente incorporará en sus estados financieros los activos, pasivos y pasivos contingentes de la adquirida, incluidos los activos intangibles no reconocidos por ésta, registrándose inicialmente todos ellos por su valor razonable.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades dependientes, multigrupo y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de la primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

a) Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las entidades adquiridas, se imputan aumentando el valor de los activos o reduciendo el valor de los pasivos cuyos valores de mercado fuesen superiores o inferiores, respectivamente, a los valores netos contables con los que figuran en sus balances y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos o pasivos, respectivamente, del grupo.

b) Si son asignables a activos intangibles concretos, se imputan mediante su reconocimiento explícito en el balance consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.

c) Las diferencias restantes no imputables se registran como un fondo de comercio que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Las diferencias negativas, una vez establecido su importe, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las compras de intereses minoritarios, realizadas con posterioridad a la toma de control de la entidad, se registran como más coste de la combinación de negocios.

En aquellos casos en los que el coste de la combinación de negocios o los valores razonables asignados a los activos, pasivos o pasivos contingentes identificables de la entidad adquirida no pueden determinarse de forma definitiva, la contabilización inicial de la combinación de negocios se considerara provisional; en cualquier caso, el proceso deberá quedar completado en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición y con efecto en esta fecha.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2015 es el siguiente:

	31/12/2014	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Bajas	31/12/2015
Coste:				
Aplicaciones informáticas	365.715,12	0,00	(294.924,11)	70.791,01
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(333.898,90)	0,00	265.946,78	(67.952,12)
Deterioros:				
Aplicaciones informáticas	(31.816,22)	0,00	28.977,33	(2.838,89)
Inmovilizado Intangible, Neto	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2014 fue el siguiente:

	31/12/2013	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Bajas	31/12/2014
Coste:				
Aplicaciones informáticas	305.007,24	414.246,53	(353.538,65)	365.715,12
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(273.191,02)	(414.246,53)	353.538,65	(333.898,90)
Deterioros:				
Aplicaciones informáticas	(31.816,22)	0,00	0,00	(31.816,22)
Inmovilizado Intangible, Neto	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

No se han producido altas durante el ejercicio 2015 y las originadas durante el ejercicio 2014 lo fueron por las adquisiciones por combinaciones de negocios derivadas de la fusión. Las bajas tanto del ejercicio 2015 como del inmediato anterior se han producido por regularización de activos totalmente amortizados.

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso a cierre de 2015 ascienden a 71 miles de euros (366 miles de euros en 2014).

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2015 es el siguiente:

	31/12/2014	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Altas	Bajas	31/12/2015
Coste:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	510.821,90	0,00	0,00	(52.419,85)	458.402,05
Equipos informáticos	382.284,87	0,00	0,00	(338.742,33)	43.542,54
Elementos de transporte	236.147,93	0,00	0,00	(93.378,02)	142.769,91
Otro inmovilizado material	25.902,83	0,00	0,00	(729,80)	25.173,03
Anticipos de inmovilizado	4.200.422,87	0,00	0,00	0,00	4.200.422,87
	5.355.580,40	**0,00**	**0,00**	**(485.270,00)**	**4.870.310,40**
Amortización Acumulada:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(376.087,58)	0,00	0,00	35.211,99	(340.875,59)
Equipos informáticos	(349.323,47)	0,00	0,00	305.780,93	(43.542,54)
Elementos de transporte	(235.443,34)	0,00	0,00	92.673,43	(142.769,91)
Otro inmovilizado material	(8.505,81)	0,00	0,00	252,93	(8.252,88)
	(969.360,20)	**0,00**	**0,00**	**433.919,28**	**(535.440,92)**
Deterioro:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(134.048,52)	0,00	0,00	16.522,06	(117.526,46)
Equipos informáticos	(33.443,95)	0,00	0,00	33.443,95	0,00
Elementos de transporte	(704,59)	0,00	0,00	704,59	0,00
Otro inmovilizado material	(17.600,27)	0,00	0,00	680,12	(16.920,15)
Anticipos de inmovilizado	(285.422,87)	0,00	(268.000,00)	0,00	(553.422,87)
	(471.220,20)	**0,00**	**(268.000,00)**	**51.350,72**	**(687.869,48)**
Inmovilizado Material, Neto	**3.915.000,00**	**0,00**	**(268.000,00)**	**0,00**	**3.647.000,00**

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2014 fue el siguiente:

	31/12/2013	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Altas	Bajas	31/12/2014
Coste:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	510.821,90	891.057,60	0,00	(891.057,60)	510.821,90
Equipos informáticos	338.742,33	169.567,89	0,00	(126.025,35)	382.284,87
Elementos de transporte	1.258,02	234.889,91	0,00	0,00	236.147,93
Otro inmovilizado material	25.902,83	65.000,74	0,00	(65.000,74)	25.902,83
Anticipos de inmovilizado	0,00	4.200.422,87	0,00	0,00	4.200.422,87
	876.725,08	**5.560.939,01**	**0,00**	**(1.082.083,69)**	**5.355.580,40**
Amortización Acumulada:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(376.087,58)	(567.595,54)	0,00	567.595,54	(376.087,58)
Equipos informáticos	(305.780,93)	(167.077,02)	0,00	123.534,48	(349.323,47)
Elementos de transporte	(553,43)	(234.889,91)		0,00	(235.443,34)
Otro inmovilizado material	(8.505,81)	(58.232,70)	0,00	58.232,70	(8.505,81)
	(690.927,75)	**(1.027.795,17)**	**0,00**	**749.362,72**	**(969.360,20)**
Deterioro:					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(134.048,52)	(323.462,06)	0,00	323.462,06	(134.048,52)
Equipos informáticos	(33.443,95)	(2.490,87)	0,00	2.490,87	(33.443,95)
Elementos de transporte	(704,59)	0,00	0,00	0,00	(704,59)
Otro inmovilizado material	(17.600,27)	(6.768,04)	0,00	6.768,04	(17.600,27)
Anticipos de inmovilizado	0,00	(240.422,87)	(45.000,00)	0,00	(285.422,87)
	(185.797,33)	**(573.143,84)**	**(45.000,00)**	**332.720,97**	**(471.220,20)**
Inmovilizado Material, Neto	**0,00**	**3.960.000,00**	**(45.000,00)**	**0,00**	**3.915.000,00**

No se han producido altas durante el ejercicio 2015. Las altas habidas durante el ejercicio 2014, tuvieron su origen en las adquisiciones por combinaciones de negocio. Las bajas registradas durante los dos ejercicios se deben, principalmente, a la regularización de los inventarios de activos de la Sociedad.

Durante los ejercicios 2015 y 2014, se han registrado deterioros por 268 y 45 miles de euros respectivamente, sobre un solar situado en la provincia de Barcelona. Dicho activo se encuentra hipotecado con una deuda pendiente a 31 de diciembre de 2015 de 4.300 miles de euros de principal, que se encuentra impagada a fecha de formulación de las cuentas anuales. (Nota 10)

La Sociedad ha realizado pruebas de deterioro de sus inversiones en inmovilizado mediante la valoración de sus activos realizada por un experto independiente (SAVILLS) a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014. El método utilizado para la valoración de los activos incluidos en este epígrafe ha sido la metodología del descuento de flujos de caja. Este método, analiza en cada momento del tiempo los ingresos de explotación futura y gastos (de construcción, de arquitectura, urbanísticos, de adquisición y los de explotación del futuro edificio) hasta la venta al final del flujo de caja planteado, descontando al 13% de tasa de descuento indicativa del riesgo asumido por el promotor y el beneficio que se espera obtener.

Los bienes totalmente amortizados y deteriorados en uso a cierre de 2015 ascienden a 670 miles de euros (1.155 miles de euros en 2014).

Adicionalmente se detalla el activo afecto al litigio en reclamación del pago de deudas (Impuesto de Bienes Inmuebles) que motivó la anotación preventiva de embargo:

(en euros)	Valor Neto Contable	Importe del litigio o demanda
Solar Rubí	3.647.000,00	23.258,00
Total Inmovilizado Material	**3.647.000,00**	**23.258,00**

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2015 es el siguiente:

	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
Coste:				
Terrenos	1.135.167,00	0,00	(90.363,94)	1.044.803,06
Construcciones	4.438.383,59	0,00	(1.347.749,45)	3.090.634,14
	5.573.550,59	**0,00**	**(1.438.113,39)**	**4.135.437,20**
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(850.558,28)	0,00	233.229,93	(617.328,35)
	(850.558,28)	**0,00**	**233.229,93**	**(617.328,35)**
Deterioro:				
Construcciones	(715.663,63)	(1.283.500,23)	630.055,08	(1.369.108,78)
	(715.663,63)	**(1.283.500,23)**	**630.055,08**	**(1.369.108,78)**
Inversiones Inmobiliarias, Neto	**4.007.328,68**	**(1.283.500,23)**	**(574.828,38)**	**2.149.000,07**

El detalle y movimiento de inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2014 fue el siguiente:

	31/12/2013	Valor razonable adquisición inversa (Nota 15 y 24)	Altas	31/12/2014
Coste:				
Terrenos	1.135.167,00	0,00	0,00	1.135.167,00
Construcciones	2.496.761,59	1.941.622,00	0,00	4.438.383,59
	3.631.928,59	**1.941.622,00**	**0,00**	**5.573.550,59**
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(797.550,29)	0,00	(53.007,99)	(850.558,28)
	(797.550,29)	**0,00**	**(53.007,99)**	**(850.558,28)**
Deterioro:				
Construcciones	0,00	0,00	(715.663,63)	(715.663,63)
	0,00	**0,00**	**(715.663,63)**	**(715.663,63)**
Inversiones Inmobiliarias, Neto	**2.834.378,30**	**1.941.622,00**	**(768.671,62)**	**4.007.328,68**

Como consecuencia de la combinación de negocios inversa a causa de la fusión (ver Notas 15.2 y 24) la Compañía registró en 2014 los activos y pasivos de la absorbida económica (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) a valor razonable. El impacto de este registro provocó un aumento en el epígrafe de "*Inversiones Inmobiliarias*" con efectos contables de 1 de enero de 2014.

En el ejercicio 2015 se ha producido la baja del inmueble de San Fructuoso, cuya subasta judicial se celebró el pasado 29 de octubre de 2014 en el Juzgado de Primera Instancia número 25 de Barcelona, resultando el remate y adjudicación durante el primer semestre de 2015 por un importe similar al valor de la deuda y originando, por un lado, una pérdida extraordinaria por la venta del inmueble por 78 miles de euros y, por otro, un beneficio extraordinario por de 87 miles de euros por la condonación que ha efectuado la entidad financiera acreedora. Adicionalmente se han registrado deterioros de la totalidad de activos inmobiliarios que posee la Sociedad. En los ejercicio 2014 no se han producido otros movimientos, salvo la amortización y, en su caso deterioro, correspondiente a cada uno de los mismos.

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

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

Descripción:	**2015**	**2014**
Ingresos por alquileres	102.358,94	72.479,69
Gastos de explotación en inversiones inmobiliarias que generan alquileres (*)	(36.537,96)	(97.642,56)
Resultado neto	**65.820,98**	**(25.162,87)**

(*) no se incluyen los deterioros de los activos

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

Ni a 31 de diciembre de 2015 ni a 31 de diciembre de 2014 existen elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2015, las oficinas de Consejo de Ciento, que tienen un valor neto contable de 1.300.000 euros (2.295.752 euros en 2014), están hipotecadas como garantía de préstamos recibidos de entidades de crédito (Nota 10).

Estos activos 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 2012 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 2015 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. Por último, en el caso del activo de Consejo de Ciento se ha utilizado como valor razonable, el valor establecido en el contrato de venta suscrito en octubre de 2015 con una tercera parte por el que se obliga a vender irrevocablemente el inmueble por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa quedó condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble. En fecha 29 de febrero de 2016, se ha novado la fecha límite para la obtención de la citada autorización hasta el próximo día 30 de junio de 2016 (Véase Nota 36). A 31 de diciembre de 2015, el valor de este activo era de 1.938 miles de euros, en consecuencia, el impacto negativo en los resultados del Grupo y de la Sociedad Dominante de valorar el activo por el precio de venta contractual (1.300 miles de euros) ha sido de 638 miles de euros.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2015 en concepto de arrendamiento operativo, correspondiente al alquiler de las oficinas del Grupo en Madrid y Bilbao, ha ascendido a 29.855,00 euros (31.809,38 en el ejercicio anterior).

Pagos futuros mínimos a 31 de diciembre 2015 y 2014:

	2015	2014
Menos de 1 año	21.564,00	10.152,35
Entre 2 y 5 años	0,00	0,00
Total	**21.564,00**	**10.152,35**

El precio de alquiler se revisa anualmente según el índice de precios al consumo y las renovaciones del contrato se producirá 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)

El impacto en los resultados del ejercicio 2015 en concepto de arrendamiento operativo como arrendador ha ascendido a 102.358,94 euros (72.479,69 euros en el ejercicio anterior), correspondiendo todo ello a los cobros mínimos.

Cobros futuros mínimos a 31 de diciembre 2015 y 2014:

	2015	2014
Menos de 1 año	102.673,34	103.995,84
Entre 2 y 5 años	251.217,20	248.603,04
Total	**353.890,54**	**352.598,88**

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

NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 13, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	**141.224,74**	**153.849,39**	**141.224,74**	**153.849,39**
Total	**141.224,74**	**153.849,39**	**141.224,74**	**153.849,39**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 13, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	**112.168,12**	**476.990,62**	**112.168,12**	**476.990,62**
- Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9.1)	112.168,12	476.990,62	112.168,12	476.990,62
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	**36.581.379,84**	**35.853.117,14**	**36.581.379,84**	**35.853.117,14**
Total	**36.693.547,96**	**36.330.107,76**	**36.693.547,96**	**36.330.107,76**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

9.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

El detalle de dichos activos, que están compuestos por Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2015	Saldo a 31/12/2014
Cuentas corrientes	112.168,12	476.990,62
Total	**112.168,12**	**476.990,62**

9.2) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2015		Saldo a 31/12/2014	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes empresas del grupo (Nota 21)	0,00	11.416,00	0,00	11.416,00
Clientes terceros	0,00	0,00	0,00	6.812,08
Deudores terceros	0,00	0,00	0,00	0,00
Total créditos por operaciones comerciales	**0,00**	**11.416,00**	**0,00**	**18.228,08**
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 21)	103.765,54	36.568.249,26	96.544,04	35.785.233,80
Instrumentos de patrimonio	0,00	1.350,09	0,00	1.350,09
A terceros	0,00	0,00	0,00	47.940,68
Fianzas y depósitos	37.459,20	364,49	57.305,35	364,49
Total créditos por operaciones no comerciales	**141.224,74**	**36.569.963,84**	**153.849,39**	**35.834.889,06**
Total	**141.224,74**	**36.581.379,84**	**153.849,39**	**35.853.117,14**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

Los créditos a empresas del grupo se incluyen netos del correspondiente deterioro. En la Nota 9.3.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 2015 y 2014, la totalidad del saldo pendiente de cobro corresponde prácticamente en su totalidad a créditos pendientes de cobro con las sociedades NYESA GENÉRICA S.L. y NYESA COSTA RICA, S.A. Estos saldos fueron aportados por las Sociedades NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA GESTIÓN, S.L. en la combinación de negocios acontecida durante el ejercicio anterior. (Ver nota 21 y nota 24)

9.3) Otra información relativa a activos financieros

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

Se ha procedido a deteriorar determinadas cuentas a cobrar de las sociedades del Grupo, cuyos fondos propios negativos hacen poco viable su recuperabilidad o que se encontraban en situación concursal. Por otro lado, también han sido deteriorados los créditos o inversiones mantenidas con terceros cuya recuperabilidad se estima poco factible.

El movimiento de estos deterioros durante el ejercicio 2015 se muestra a continuación:

Deterioro de valor	31/12/2014	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Traspaso	Deterioro	Exceso	31/12/2015
Instrumentos de patrimonio	**20.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**20.000,00**
Terceros	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
De créditos a largo plazo	**95.130,27**	**0,00**	**0,00**	**3.069,26**	**0,00**	**98.199,53**
A empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terceros	95.130,27	0,00	0,00	3.069,26	0,00	98.199,53
De créditos por operaciones comerciales	**1.548.342,56**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.548.342,56**
Empresas, grupo y asociadas	1.534.650,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.650,13
Terceros	13.692,43	0,00	0,00	0,00	0,00	13.692,43
De créditos a corto plazo	**159.673.709,75**	**0,00**	**0,00**	**48.353,29**	**(510.807,39)**	**159.211.255,65**
A empresas del grupo	156.540.347,51	0,00	0,00	412,61	(231.007,75)	156.309.752,37
A empresas asociadas	624.369,48	0,00	0,00	0,00	0,00	624.369,48
Terceros	2.508.992,76	0,00	0,00	47.940,68	(279.799,64)	2.277.133,80
Total	**161.337.182,58**	**0,00**	**0,00**	**51.422,55**	**(510.807,39)**	**160.877.797,74**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

Se han producido reversiones de deterioro y bajas definitivas en 2015 por importe de 231 y 280 miles de euros respectivamente, así como dotaciones por deterioro por importe de 51 miles de euros. Estos movimientos también tiene su efecto en la cuenta de resultados (Ver nota 9.3.e).

El movimiento de los deterioros del ejercicio 2014 fue el siguiente:

Deterioro de valor	31/12/2013	Adquisiciones por combinaciones	Traspaso	Deterioro	Exceso	31/12/2014
Instrumentos de patrimonio	**20.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**20.000,00**
Terceros	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
De créditos a largo plazo	**48.080,00**	**0,00**	**0,00**	**47.050,27**	**0,00**	**95.130,27**
A empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terceros	48.080,00	0,00	0,00	47.050,27	0,00	95.130,27
De créditos por operaciones comerciales	**320.975,09**	**1.256.942,00**	**0,00**	**0,00**	**(29.574,53)**	**1.548.342,56**
Empresas, grupo y asociadas	297.708,13	1.256.942,00	0,00	0,00	(20.000,00)	1.534.650,13
Terceros	23.266,96	0,00	0,00	0,00	(9.574,53)	13.692,43
De créditos a corto plazo	**24.416.957,35**	**160.399.275,44**	**(13.206.380,00)**	**0,00**	**(11.936.143,04)**	**159.673.709,75**
A empresas del grupo	23.792.587,87	158.200.035,23	(13.516.132,55)	0,00	(11.936.143,04)	156.540.347,51
A empresas asociadas	624.369,48	0,00	0,00	0,00	0,00	624.369,48
Terceros	0,00	2.199.240,21	309.752,55	0,00	0,00	2.508.992,76
Total	**24.806.012,44**	**161.656.217,44**	**(13.206.380,00)**	**47.050,27**	**(11.965.717,57)**	**161.337.182,58**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

En el ejercicio anterior se produjeron altas por combinaciones de negocio por importe de 161.656 miles de euros (netas de ajustes entre las sociedades objeto de la combinación). Los traspasos correspondieron, casi en su totalidad, a la reclasificación del deterioro de un crédito ostentado ante NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. y capitalizado durante el ejercicio 2014. Los excesos correspondieron a las bajas definitivas producidas principalmente por la finalización de los procesos de liquidación de las sociedades relacionadas con los negocios del golf. Estos excesos tienen también el

mismo efecto en la cuenta de "*créditos incobrables*" de la cuenta de resultados (Ver nota 9.3.e).

b) Reclasificaciones

Durante el ejercicio 2015, no se han producido reclasificaciones de saldos.

c) Clasificación por vencimientos

Los saldos a corto plazo en el ejercicio 2015, al igual que en el ejercicio anterior, se encuentran vencidos y se espera su recuperación en el ejercicio siguiente al cierre.

Los créditos a empresas del Grupo han sido clasificados a corto plazo puesto que están vencidos. En el caso de los créditos concedidos a sociedades del Grupo en liquidación, y que en casi su totalidad fueron clasificados como subordinados, su devolución dependerá de la evolución del concurso de acreedores. Los créditos por este concepto fueron deteriorados en su totalidad. Por otro lado, también se encuentran vencidos los créditos pendientes de cobro con las sociedades NYESA GENÉRICA S.L. y NYESA COSTA RICA, S.A. Estos saldos, que no se encuentran deteriorados ya que se espera sean recuperables en el medio plazo, y fueron aportados por las sociedades NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y NYESA GESTIÓN, S.L. en la combinación de negocios acontecida durante el ejercicio anterior. (Ver nota 21 y nota 24).

Los créditos con NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. han sido clasificados de acuerdo al calendario de pagos establecido en el Convenio de Acreedores de esta sociedad.

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 2015 es la siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Créditos con empresas de grupo	**479.684,13**
Intereses devengados de créditos (Nota 21.3)	297.029,67
Reversión deterioro de créditos (Nota 17.c)	510.807,39
Deterioro de créditos	(48.353,29)
Pérdidas por créditos incobrables	(279.799,64)
Terceros	**(22.496,89)**
Deterioro de créditos	(22.496,89)
Pérdidas por créditos incobrables	0,00
Total	**457.187,24**

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros en 2014 fue la siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Créditos con empresas de grupo	**(15.276.979,86)**
Intereses devengados de créditos (Nota 21.3)	602.010,98
Reversión deterioro de créditos (Nota 17.c)	3.168.296,35
Deterioro de créditos	(5.517.966,30)
Pérdidas por créditos incobrables	(13.529.320,89)
Terceros	**(56.624,80)**
Deterioro de créditos	(47.050,27)
Pérdidas por créditos incobrables	(9.574,53)
Total	**(15.333.604,66)**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	**11.166.351,90**	**10.493.468,18**	**3.860.149,24**	**1.407.109,90**	**15.026.501,14**	**11.900.578,08**
Total	**11.166.351,90**	**10.493.468,18**	**3.860.149,24**	**1.407.109,90**	**15.026.501,14**	**11.900.578,08**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	**40.832.143,50**	**41.415.052,92**	**29.215.846,91**	**157.946.833,48**	**70.047.990,41**	**199.361.886,40**
Total	**40.832.143,50**	**41.415.052,92**	**29.215.846,91**	**157.946.833,48**	**70.047.990,41**	**199.361.886,40**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

10.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se indica a continuación:

	Saldo a 31/12/2015		Saldo a 31/12/2014	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores partes vinculadas (Nota 21)	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores	0,00	626.219,43	0,00	3.970.473,03
Anticipos de clientes	0,00	130.000,00	0,00	0,00
Total saldos por operaciones comerciales	**0,00**	**756.219,43**	**0,00**	**3.970.473,03**
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito convenio acreedores	11.166.351,90	34.294.722,11	10.493.468,18	34.877.631,53
Otros pasivos financieros convenio acreedores y masa	3.562.471,14	503.093,73	925.691,59	1.931.168,34
Deuda financiera con partes vinculadas convenio acreedores (Nota 21)	70.078,74	0,00	261.618,95	0,00
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 21)	199.835,08	7.932,12	199.835,08	7.932,12
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital	0,00	27.871.562,29	0,00	151.624.985,50
Préstamos y otras deudas	**14.998.736,86**	**62.677.310,25**	**11.880.613,80**	**188.441.717,49**
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	0,00	6.537.421,39	0,00	6.537.421,39
Deudas por intereses explícitos con partes vinculadas (Nota 21)	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas por intereses explícitos	**0,00**	**6.537.421,39**	**0,00**	**6.537.421,39**
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	0,00	77.039,34	0,00	412.274,49
Fianzas recibidas	27.764,28	0,00	19.964,28	0,00
Otras saldos	**27.764,28**	**77.039,34**	**19.964,28**	**412.274,49**
Total saldos por operaciones no comerciales	**15.026.501,14**	**69.291.770,98**	**11.900.578,08**	**195.391.413,37**
Total Débitos y partidas a pagar	**15.026.501,14**	**70.047.990,41**	**11.900.578,08**	**199.361.886,40**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

Es importante destacar, que la práctica totalidad de los saldos financieros a 31 de diciembre de 2015 y 2014 que figuran en la tabla anterior son créditos concursales. En el pasivo corriente se encuentran recogidos fundamentalmente (i) las deudas mantenidas con entidades de crédito (principal e intereses) que gozan de privilegio (ii) los créditos contra la masa pendientes de ser satisfechos a cierre del ejercicio 2015 y, por su especial magnitud económica, (iii) los créditos concursales que optaron por la alternativa b) del convenio (capitalización), encontrándose a fecha de formulación de los presentes estados financieros pendientes de ser aprobada su capitalización (en el caso de los créditos pendientes a 31 de diciembre de 2015) o ser convertidos en capital social (en el caso de parte de los créditos pendientes a 31 de diciembre de 2014).

La Dirección Financiera de la Sociedad optó en 2014 por registrar los intereses devengados con posterioridad a la declaración del concurso y la eficacia financiera de la aprobación del Convenio de Acreedores, esto finales de septiembre de 2014, de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de financiación mantenidos con terceros y siguiendo, por recomendación de la CNMV, a sensu contrario la consulta 1 del Boletín Oficial del Instituto de Auditoría de Cuentas y normas complementarias número 90 de julio de 2012. Es importante señalar, que el artículo 59 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal señala que quedará en suspenso el devengo de intereses desde la declaración de concurso salvo los correspondientes a los créditos con garantía real, que serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía, y en su párrafo segundo indica que cuando en el concurso se llegue a una solución de convenio que no implique quita, podrá pactarse en él el cobro, total o

parcial, de los intereses cuyo devengo hubiese resultado suspendido, calculados al tipo legal o al convencional si fuera menor. El impacto neto del registro de los citados intereses en la cuenta de resultados de la Sociedad del ejercicio 2014 fue de 15.565.296,64 euros, correspondiendo los devengados con entidades de crédito de acuerdo a las condiciones contractuales a 10.551.845,48 euros y el resto a los intereses devengados con partes vinculadas. Como consecuencia de la aprobación del Convenio de Acreedores propuesto, en donde no se contempla el pago de intereses, por lo que el pasivo generado por los gastos financieros registrados, tanto en el 2014 como en ejercicios anteriores, y devengados por la deuda concursal de acuerdo a lo mencionado anteriormente, fueron retrocedidos mediante el registro de un ingreso por el mismo importe. El importe total de esta retrocesión ascendió a 38.892.247,66 euros de acuerdo a como se puede observar en el apartado 10.2.b).

En el epígrafe "*Deudas en situaciones especiales: ampliación de capital*" se incluye el importe de los saldos acreedores que serán objeto de capitalización.

Deudas con entidades de crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2015 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	34.290.454,26	0,00	34.290.454,26
Pólizas de crédito	0,00	0,00	0,00
Deudas por intereses	6.537.421,39	0,00	6.537.421,39
Deudas por swaps y otros (**Nota 10.3**)	4.267,85	0,00	4.267,85
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	0,00	11.166.351,90	11.166.351,90
	40.832.143,50	**11.166.351,90**	**51.998.495,40**

El detalle a 31 de diciembre de 2014 se indica a continuación:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	34.874.828,38	0,00	34.874.828,38
Pólizas de crédito	0,00	0,00	0,00
Deudas por intereses	6.537.421,39	0,00	6.537.421,39
Deudas por swaps y otros (**Nota 10.3**)	2.803,15	0,00	2.803,15
Deuda convenio acreedores con entidades de crédito	0,00	10.493.468,18	10.493.468,18
	41.415.052,92	**10.493.468,18**	**51.908.521,10**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario (i)	4.248.647,69	4.248.647,69
Entidad 3	Préstamo Hipotecario (i)	6.997.772,66	6.997.772,66
Entidad 5	Préstamo Hipotecario (i)	4.248.647,69	4.248.647,69
Entidad 6	Préstamo Hipotecario (i)	4.248.647,69	4.248.647,69
Entidad 7	Préstamo Hipotecario (i)	2.999.045,43	2.999.045,43
Entidad 8	Préstamo Hipotecario (i)	2.999.045,43	2.999.045,43
Entidad 9	Préstamo Hipotecario (i)	4.248.647,69	4.248.647,69
Entidad 12	Préstamo Hipotecario (iii)	4.300.000,00	4.300.000,00
	Subtotal Sindicado	**29.990.454,26**	**29.990.454,26**
	Subtotal Otros Préstamos	**4.300.000,00**	**4.300.000,00**
	Total	**34.290.454,26**	**34.290.454,26**

El detalle de los préstamos bancarios a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Entidad	Garantía	Nominal	Importe pendiente
Entidad 1	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 3	Préstamo Hipotecario (i)	7.000.000,00	7.000.000,00
Entidad 5	Préstamo Hipotecario (ii)	600.000,00	574.828,38
Entidad 5	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 6	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 7	Préstamo Hipotecario (i)	3.000.000,00	3.000.000,00
Entidad 8	Préstamo Hipotecario (i)	3.000.000,00	3.000.000,00
Entidad 9	Préstamo Hipotecario (i)	4.250.000,00	4.250.000,00
Entidad 12	Préstamo Hipotecario (iii)	4.300.000,00	4.300.000,00
	Subtotal Sindicado	**30.000.000,00**	**30.000.000,00**
	Subtotal Otros Préstamos	**4.900.000,00**	**4.874.828,38**
	Total	**34.900.000,00**	**34.874.828,38**

(i) Estos préstamos forman parte del Préstamo sindicado.
(ii) Este préstamo se encuentra en proceso de ejecución a cierre del ejercicio 2014
(iv) Este préstamo proviene de la combinación de negocios y tiene garantía de un terreno en Rubí (Barcelona)

Préstamo Sindicado

La Sociedad Dominante del Grupo (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) formalizó en 2006 un préstamo sindicado para la compra de terrenos. Este préstamo está constituido por siete entidades financieras nacionales (antes de la reagrupación de las mismas) y, hasta la fecha de los presentes estados financieros, no ha sido re-financiado. En garantía de este préstamo se encuentran pignoradas las acciones y participaciones que la dominante legal posee en GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN, RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACIÓN y VILLALBA GOLF, S.L. EN LIQUIDACIÓN, así como varios terrenos propiedad de GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U. EN LIQUIDACIÓN y varios inmuebles

registrados en el epígrafe de "*Inversiones Inmobiliarias*", por lo que en las masas fue calificado como un crédito con privilegio especial. A fecha actual, se está a la espera de que el citado ente, tome una decisión acerca de si autoriza la compraventa planteada sobre uno de los activos gravados por el mismo (véase apartado 7), puesto que fecha 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. suscribió un contrato con una tercera parte por el que se obliga a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa queda condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble antes del próximo día 30 de junio de 2016. Adicionalmente, y de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores, una vez se registra la ejecución o la enajenación del activo que garantiza este crédito, sobre la deuda restante, se aplican los efectos del Convenio de acreedores, esto es, una "*Quita*" del 70% y la "*Espera*" que les corresponde por la calificación de su crédito o capitalización, a elegir por cada una de las entidades que forman el sindicado. La Dirección del Grupo estima que esta ejecución se producirá antes de que finalice el primer semestre de 2016.

Los activos pignorados o hipotecados, propiedad de la Sociedad como garantía del préstamo sindicado anteriormente citado, son los que detallamos a continuación:

Activo pignorado o hipotecado	Valor Neto Contable 2015	Valor Neto Contable 2014
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	**0,00**	**0,00**
Participaciones a Raurich Condal, S.L. en liquidación	0,00	0,00
Participaciones en Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U. en liquidación	0,00	0,00
Participaciones en Residencial Vilalba Golf, S.L. en liquidación	0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	**1.300.000,00**	**3.102.167,65**
Inmuebles en Consell de Cent	1.300.000,00	2.531.000,00
Inmueble en San Fructuoso	0,00	571.167,65
TOTAL	**1.300.000,00**	**3.102.167,65**

Asimismo, tal y como se ha mencionado anteriormente, las garantías adicionales de la citada novación recayeron sobre los siguientes activos, propiedad de la sociedad filial:

Activo hipotecado	Valor Neto Contable 2015	Valor Neto Contable 2014
Existencias de Gestora Inmobiliaria Besòs. S.A.U. en liquidación	**6.097.000,00**	**6.097.000,00**
San Carlos de la Rápita, Portal Nord	5.293.000,00	5.293.000,00
San Carlos de la Rápita, Vernier	804.000,00	804.000,00

Las garantías prestadas en otros préstamos son las siguientes:

Entidad	Nominal	Activo pignorado o hipotecado	VNC 2015	VNC 2014
Entidad 5	600.000,00	Local San Fructuoso (Barcelona)	0,00	571.167,65
Entidad 12	4.300.000,00	Solar en Rubí (Barcelona)	3.647.000,00	3.915.000,00
	4.900.000,00		**3.647.000,00**	**4.486.167,65**

Pólizas de Crédito

A cierre de los ejercicios 2015 y 2014, la Sociedad no dispone de pólizas de crédito, dado que la deuda por la mismas se encuentra, en su caso, en la deuda con entidades de crédito sujeta a la 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 2019.

10.2) 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 2015:

	Vencimiento años						
	2016 y anteriores	2017	2018	2019	2020	Resto	Total
Deudas financieras	**41.335.237,23**	**13.733,65**	**2.568.372,07**	**1.211.148,08**	**1.211.148,08**	**9.822.264,17**	**56.161.903,29**
Con entidades de crédito	40.832.143,50	0,00	0,00	1.116.635,19	1.116.635,19	8.933.081,52	51.998.495,40
Otros pasivos financieros	503.093,73	13.733,65	2.568.372,07	94.512,89	94.512,89	889.182,65	4.163.407,89
Con empresas del grupo y asociadas	**7.932,12**	**199.835,08**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**207.767,20**
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital pendiente formalización	**27.871.562,29**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**27.871.562,29**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**833.258,77**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**833.258,77**
Empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores varios	626.219,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	626.219,43
Otros	207.039,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	207.039,34
Total	**70.047.990,41**	**213.568,73**	**2.568.372,07**	**1.211.148,08**	**1.211.148,08**	**9.822.264,17**	**85.074.491,55**

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

	Vencimiento años						
	2015 y anteriores	2016	2017	2018	2019	Resto	Total
Deudas financieras	**43.346.221,26**	**0,00**	**9.425,32**	**9.425,32**	**1.135.164,55**	**10.546.727,81**	**55.046.964,26**
Con entidades de crédito	41.415.052,92	0,00	0,00	0,00	1.049.346,82	9.444.121,36	51.908.521,10
Otros pasivos financieros	1.931.168,34	0,00	9.425,32	9.425,32	85.817,73	1.102.606,45	3.138.443,16
Con empresas del grupo y asociadas	**7.932,12**	**0,00**	**199.835,08**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**207.767,20**
Deuda en situaciones especiales: ampliación de capital pendiente formalización	**151.624.985,50**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**151.624.985,50**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**4.382.747,52**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.382.747,52**
Empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores varios	3.970.473,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.970.473,03
Otros	412.274,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	412.274,49
Total	**199.361.886,40**	**0,00**	**209.260,40**	**9.425,32**	**1.135.164,55**	**10.546.727,81**	**211.262.464,48**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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

Su detalle en 2015 es el siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Deudas con entidades financieras	(95.867,70)
Imputación en el ejercicio del Efecto Financiero derivado del convenio de acreedores	(1.660.024,28)
Efecto Quita derivado del convenio de acreedores	2.398.452,84
Efecto Financiero derivado de la Espera del convenio de acreedores	407.112,43
Otros intereses de partes vinculadas	0,00
Efecto financiero capitalización de créditos CINIIF 19 (véase apartado 15.1))	106.872.534,61
Total	**107.922.207,90**

Su detalle en 2014 fue el siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas
Intereses de Créditos con empresas del grupo	(3.634.407,22)
Intereses de Créditos y Afianzamientos con partes vinculadas	(1.379.043,94)
Deudas con entidades financieras	(10.555.959,03)
Imputación en el ejercicio del Efecto Financiero derivado del convenio de acreedores	(397.402,24)
Retrocesión intereses de Créditos con empresas del grupo (**)	1.918.613,72
Retrocesión intereses de Créditos y Afianzamientos con partes vinculadas (**)	3.175.232,83
Retrocesión deudas con entidades financieras (**)	33.798.401,11
Efecto Quita derivado del convenio de acreedores	94.419.444,18
Efecto Financiero derivado de la Espera del convenio de acreedores	18.809.687,34
Total	**136.154.566,75**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))
(**) Corresponde a la retrocesión de los gastos financieros devengados durante el periodo concursal de acuerdo a los contratos financieros puesto que no se reconoce el pago de intereses en el Convenio de Acreedores aprobado.

Debido a su relevancia en 2014, el relacionado con los efectos de las quitas y esperas derivadas del Convenio de Acreedores de acuerdo a las condiciones explicadas en la Nota 1.2). En el caso de las esperas, la tasa de actualización de flujos utilizada para calcular el efecto financiero (no se prevén en el convenio pago de intereses explícito) ha sido del 7,48% (ver nota 2.i)).

c) <u>Incumplimiento de obligaciones contractuales</u>

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 estados financieros, salvo las deudas con entidades financieras que gozan de garantía especial (créditos con privilegio especial), y que a la fecha no se han pronunciado acerca de cuál es su postura en lo que respecta a la Compañía. En caso de ejecución de sus garantías, y de acuerdo a como se prevé en el convenio de acreedores, la parte de su crédito no cubierta 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).

10.3) Derivados y otras deudas

A cierre de los ejercicios 2015 y 2014, no existen derivados contratados por la Sociedad.

La Compañía a 31 de diciembre de 2015 tiene clasificados como deudas con entidades de crédito descubiertos de cuentas corrientes bancarias por importe de 2.205,29 euros (3.001,86 euros a cierre del ejercicio 2014).

NOTA 11. 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 2015 Días
Periodo medio de pago a proveedores	91,66
Ratio de operaciones pagadas	6,50
Ratio de op. Pendientes de pago	304,13

	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	166.020,28
Total Pagos pendientes	66.545,45

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

NOTA 12. MAGNITUDES CONCURSALES

En fecha 7 de noviembre de 2013, la Administración concursal presentó en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza los informes prevenidos en el artículo 96 de la Ley Concursal, que incluyen, los textos definitivos del inventario y la lista de acreedores por parte de la Administración Concursal, tras la resolución de las impugnaciones. Las principales magnitudes recogidas en el informe, respecto de la sociedad absorbente y de las absorbidas fueron las siguientes:

(Miles de Euros)	Nyesa Valores Corporación, S.A.	Nyesa Gestión, S.L.U.	Nyesa Servicios Generales, S.L.U.
Inmovilizado Material	13	5.245	0
Inversiones Inmobiliarias	5.375	0	0
Inversiones Financieras	53	26.578	12.341
Inversiones Financieras Grupo	1.649	39.247	165.472
Existencias	0	0	0
Efectivo y otros equivalentes	3	7	7
Masa Activa (1)	**7.093**	**71.078**	**177.820**
Créditos con privilegio Especial	36.869	14.704	8.980
Créditos con privilegio General	1.117	483	3.569
Créditos ordinarios	47.407	158.465	35.438
Créditos subordinados	14.590	7.435	216.519
Créditos Concursales (2)	**99.983**	**181.087**	**264.506**
Pasivos contingentes	9.505	104.965	11.112
Déficit patrimonial créditos concursales (1)-(2)	**(92.890)**	**(110.009)**	**(86.686)**

Los textos definitivos del Inventario de la Masa Activa y de la Lista de Acreedores presentados por la Administración Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Zaragoza, no recogían las operaciones de venta de activos o cancelaciones de pasivos producidas desde el inicio del concurso. Estos textos se limitan, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, a actualizar los créditos existentes en el momento de la declaración del concurso (14 de marzo de 2012), que quedaron recogidos en los informes provisionales presentados ante el Juzgado en fecha 2 de agosto de 2012, con ocasión de las impugnaciones a dichos informes provisionales.

Los créditos generados con posterioridad a la declaración del concurso, que tienen la consideración de créditos contra la masa, no han sido incluidos en el cuadro anterior.

A continuación se presentan las masas concursales una vez realizados los ajustes por las operaciones realizadas hasta la fecha de la presentación de la propuesta de Convenio de Acreedores:

(en miles de euros)	Nyesa Valores Corporación, S.A.	Nyesa Gestión, S.L.U.	Nyesa Servicios Generales, S.L.U.	Ajustes / Eliminaciones	Total
Inmovilizado Material	13	5.245	0		5.258
Inversiones Inmobilarias	5.375	0	0		5.375
Inversiones Financieras	53	26.578	12.341	(36.945)	2.027
Inversiones Financieras Grupo	1.649	39.247	165.472		206.368
Existencias	0	0	0		0
Efectivo y otros equivalentes	3	7	7		17
Masa Activa [1]	**7.093**	**71.078**	**177.820**	**(36.945)**	**219.046**
Créditos con privilegio especial	36.869	14.637	0	0	51.506
Créditos con privilegio general	984	474	3.569	0	5.027
Créditos ordinarios	28.332	153.435	44.417	(42.373)	183.812
Créditos subordinados	14.503	8.247	216.519	(148.275)	90.994
Créditos Concursales [2]	**80.688**	**176.794**	**264.506**	**(190.649)**	**331.339**
Pasivos Contingentes	**9.448**	**91.114**	**11.112**	**(76.298)**	**35.376**
Créditos contra la masa [3]	**1.060**	**1.227**	**1.731**	**0**	**4.018**
Situación Patrimonial (déficit) [4]	**(74.655)**	**(106.943)**	**(88.417)**	**153.703**	**(116.311)**

(1) La masa activa ha sido la resultante de los informes definitivos prevenidos en el artículo 96 de la Ley Concursal, actualizados en

su caso, con los activos que han sido desinvertidos de acuerdo a lo previsto endicho informe.

(2) Los créditos concursales son los presentados como definitivos por la Administración Concursal el pasado 8 de mayo de 2014, actualizando así las masas pasivas definitivas del artículo 96 de la Ley Concursal.

(3) Los créditos contra la masa, son los créditos originados tras la declaración del concurso que a la fecha no han sido satisfechos.

(4) El déficit patrimonial se calcula como diferencia entre la masa activa y los créditos concursales y créditos contra la masa.

Adicionalmente, el Convenio de Acreedores establece los siguientes plazos y porcentajes de pago en función de la clasificación de los créditos:

(Miles de euros)	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48
Créditos Contra la masa	1.676	1.535	0	0
Créditos privilegiados	0	0	2.602	2.602
	mes 60	**mes 72**	**mes 84**	**mes 96**
Créditos ordinarios	6.614	6.614	9.921	9.921
	mes 108	**mes 120**	**mes 132**	**mes 144**
Créditos ordinarios	16.535	16.535	0	0
Créditos subordinados	0	0	2.674	2.674
	mes 156	**mes 168**	**mes 180**	**mes 192**
Créditos subordinados	4.011	4.011	6.685	6.685

No obstante, dicho Plan de Pagos debe ser actualizado como consecuencia de las siguientes operaciones:

- Capitalización de 151.624.985,50 euros de créditos ordinarios y subordinados que supone una disminución de más de 45 millones de euros de la cantidad de pago inicialmente prevista.

- Capitalización de créditos contra la masa por importe de 1.080 miles de euros, con la consiguiente disminución en esa cantidad de la cantidad de pago inicialmente prevista.

- Acuerdos de dación en pago suscritos con BBVA y Barclays Bank.

Como consecuencia de todo lo anterior, la deuda concursal de la suma de las tres sociedades mencionadas asciende a 78.790.500 euros, con la clasificación que se muestra en el cuadro siguiente:

CLASIFICACIÓN (Miles de euros)	PRIVILEGIO ESPECIAL	PRIVILEGIO GENERAL	CRÉDITOS ORDINARIOS	CRÉDITOS SUBORDINADOS
Acreedores varios	6	0	760	0
Deuda con entidades de crédito	40.837	0	29.360	1.069
Deudas con las Administraciones Públicas	158	5.012	1.200	196
Personal	0	15	2	23
Empresas del grupo y asociadas	0	0	43	109
TOTAL	**41.002**	**5.027**	**31.364**	**1.397**

A estos importes deben añadirse los créditos contra la masa pendientes de pago en el concurso y que a fecha de hoy, tras la elección por parte de algunos acreedores por la opción de capitalización de su crédito, ascienden a 3.110 miles de euros.

En virtud de todo lo anterior, el importe total de deuda pendiente de pago ascenderá a 53.122.518,80 euros. En consecuencia, tras la ejecución de las operaciones corporativas, la aprobación del Convenio

de Acreedores y las negociaciones realizadas con el resto de acreedores de deuda no concursal, se ha reducido la deuda en más de un 89%.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, aplicando el calendario de pago previsto en el Convenio de Acreedores a las cantidades definitivas el detalle del Plan de Pagos sería el siguiente:

(Miles de euros)	mes 12	mes 24	mes 36	mes 48
Créditos Contra la masa	1.459	1.459	0	0
Créditos privilegiados	0	0	2.596	2.596
	mes 60	**mes 72**	**mes 84**	**mes 96**
Créditos ordinarios	4.362	4.362	6.542	6.542
	mes 108	**mes 120**	**mes 132**	**mes 144**
Créditos ordinarios	10.904	10.904	0	0
Créditos subordinados	0	0	140	140
	mes 156	**mes 168**	**mes 180**	**mes 192**
Créditos subordinados	210	210	349	349

NOTA 13. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El movimiento de las participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas en 2015 y 2014 fue el siguiente:

	31/12/2014	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Altas	Bajas	31/12/2015
Participaciones en empresas del grupo	119.941.589,00	6.117.772,31	0,00	(1.503.976,60)	124.555.384,71
Deterioro	(95.906.485,92)	0,00	(1.502,53)	1.503.976,60	(94.404.011,85)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	0,00	0,00	0,00	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	0,00	0,00	0,00	(1.803.036,31)
	24.035.103,08	**6.117.772,31**	**(1.502,53)**	**0,00**	**30.151.372,86**

	31/12/2013	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Ajustes combinaciones de negocios	Bajas	31/12/2014
Participaciones en empresas del grupo	723.690.309,73	59.524.709,60	(661.416.990,00)	(1.856.440,33)	119.941.589,00
Deterioro	(723.656.710,09)	(35.523.206,16)	661.416.990,00	1.856.440,33	(95.906.485,92)
Participaciones en empresas asociadas	1.803.036,31	0,00	0,00	0,00	1.803.036,31
Deterioro	(1.803.036,31)	0,00	0,00	0,00	(1.803.036,31)
	33.599,64	**24.001.503,44**	**0,00**	**0,00**	**24.035.103,08**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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

La única adquisición de participaciones en empresas del Grupo durante el ejercicio 2015 ha sido el aumento del porcentaje de participación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. en la sociedad NYESA GENÉRICA, S.L. (y sus dependientes) como consecuencia de la ejecución la ampliación de capital por aportación no dineraria de participaciones representativas del 9,74% del capital social de la citada mercantil el pasado 25 de mayo de 2015. Por otro lado, la única baja durante el ejercicio 2015 ha sido, en fecha de 25 de noviembre, la transmisión por un euro de la totalidad de las acciones que poseía de la sociedad INPA XXI, S.A. (50% del capital de la sociedad) al accionista que ostentaba el otro cincuenta

por ciento del capital. En el marco de esa operación, el ahora accionista único a través de INPA XXI, S.A. ha condonado la deuda que con esta sociedad existía por importe de 1.764 miles de euros, y que tras la "*Quita y Espera*" establecida en el convenio de acreedores ascendía a la fecha a 207 miles de euros. La cartera en esta sociedad se encontraba totalmente deteriorada.

Durante el ejercicio 2014 no hubo ninguna operación con participaciones de otras sociedades del Grupo, salvo la venta de las acciones de NYESA MELIÁ ZARAGOZA, S.L.

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 2015 y 2014 se muestra a continuación:

A 31 de diciembre de 2015 **Sociedad**	**% Part. Directa**	**% Part. Indirecta**	**Coste**	**Deterioros**	**Valor Neto a 31/12/2015**
Empresas del Grupo:					
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A. en Liquidación	100	-	51.726.980,11	(51.726.980,11)	0,00
Edutaiment Sant Adriá de Besòs, S.A.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	0,00
Promociones Industriales y Financieras, S.A, en Liquidación.	100	-	2.854.807,50	(2.854.807,50)	0,00
Constructora Inbesòs, S.A., en Liquidación.	100	-	240.404,84	(240.404,84)	0,00
Inbesòs Sur, S.A.	55	-	33.110,00	(1.012,45)	32.097,55
Residencial Vilalba Golf, S.L., en Liquidación.	100	-	2.700.000,00	(2.700.000,00)	0,00
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	(36,06)	0,00
Geona Plus, S.L.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	0,00
Raurich Condal, S.L., en Liquidación.	55	5	979.649,73	(979.649,73)	0,00
Nyesa Global, S.L.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	0,00
Grupo Nyesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	0,00
Villarías Golf S.L.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	0,00
Jardí Residencial La Garriga S.L.	48,996	-	6.577.310,74	(6.577.310,74)	0,00
Viladecavals Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.L. en Liquidación	41,733	-	8.475.000,00	(8.475.000,00)	0,00
Nyesa Costa S.L. en Liquidación	100	-	226.012,00	(226.012,00)	0,00
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L. en Liquidación	100	-	4.945.701,42	(4.945.701,42)	0,00
Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.	100	-	14.012.392,00	(14.012.392,00)	0,00
Hospes Nyesa S.L.	50	-	841.500,00	(841.500,00)	0,00
Nyesa Golf S.L.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	0,00
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	0,00
Nyesa Genérica S.L.	100	-	30.119.275,31	0,00	30.119.275,31
Nyesa Proyectos Urbanos S.L. en Liquidación	100	-	203.006,00	(203.066,00)	0,00
Nyesa Servicios Administrativos S.L. en Liquidación	100	-	3.006,00	(3.006,00)	0,00
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L. en Liquidación	100	-	3.200,00	(3.200,00)	0,00
Nyesa Expansión S.L.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	0,00
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L. en Liquidación	100	-	3.100,00	(3.100,00)	0,00
Multisado Construçoes e Urbanizaçoes S.A.	74,96	-	218.740,00	(218.740,00)	0,00
Total Empresas Dependientes			**124.552.075,77**	**(94.400.762,91)**	**30.151.372,86**

A 31 de diciembre de 2015 **Sociedad**	**% Part. Directa**	**% Part. Indirecta**	**Coste**	**Deterioros**	**Valor Neto a 31/12/2015**
Empresas Multigrupo:					
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	0,00
Asesores Energéticos, S.L. en liquidación	50	-	1.502,50	(1.502,50)	0,00
Total Empresas Multigrupo			**3.308,50**	**(3.308,50)**	**0,00**
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	0,00
Total Empresas Asociadas			**1.803.036,31**	**(1.803.036,31)**	0,00
Total Empresas del Grupo			**126.358.420,58**	**(96.207.107,72)**	**30.151.372,86**

A 31 de diciembre de 2014 Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2014
Empresas del Grupo:					
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A. en Liquidación	100	-	51.726.980,11	(51.726.980,11)	0,00
Edutaiment Sant Adriá de Besòs, S.A.	100	-	241.500,00	(241.500,00)	0,00
Promociones Industriales y Financieras, S.A, en Liquidación.	100	-	2.854.807,50	(2.854.807,50)	0,00
Constructora Inbesòs, S.A., en Liquidación.	100	-	240.404,84	(240.404,84)	0,00
Inbesòs Sur, S.A.	55	-	33.110,00	(1.012,42)	32.097,58
Residencial Vilalba Golf, S.L., en Liquidación.	100	-	2.700.000,00	(2.700.000,00)	0,00
Tecnopack España, S.A.	74	-	36,06	(36,06)	0,00
Geona Plus, S.L.	100	-	3.005,06	(3.005,06)	0,00
Raurich Condal, S.L., en Liquidación.	55	5	979.649,73	(979.649,73)	0,00
Nyesa Global, S.L.	100	-	130.101,00	(130.101,00)	0,00
Grupo Nyesa 21 S.L.	50	-	5.996,00	(5.996,00)	0,00
Villarías Golf S.L.	100	-	1.440,00	(1.440,00)	0,00
Jardí Residencial La Garriga S.L.	48,996	-	6.577.310,74	(6.577.310,74)	0,00
Viladecavals Park Centro Industrial-Logístico y Comercial S.L. en Liquidación	41,733	-	8.475.000,00	(8.475.000,00)	0,00
Nyesa Costa S.L. en Liquidación	100	-	226.012,00	(226.012,00)	0,00
Nyesa Viviendas Zaragoza S.L. en Liquidación	100	-	4.945.701,42	(4.945.701,42)	0,00
Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.	100	-	14.012.392,00	(14.012.392,00)	0,00
Hospes Nyesa S.L.	50	-	841.500,00	(841.500,00)	0,00
Nyesa Golf S.L.	100	-	2.135,00	(2.135,00)	0,00
Nyesa Infantes S.L.	55	-	1.661,00	(1.661,00)	0,00
Nyesa Genérica S.L.	100	-	24.001.503,00	0,00	24.001.503,00
Nyesa Proyectos Urbanos S.L. en Liquidación	100	-	203.006,00	(203.066,00)	0,00
Nyesa Servicios Administrativos S.L. en Liquidación	100	-	3.006,00	(3.006,00)	0,00
Kyesa Gestió Inmobiliaria S.L. en Liquidación	100	-	3.200,00	(3.200,00)	0,00
Nyesa Expansión S.L.	100	-	3.006,00	(3.006,00)	0,00
Nyesa Construcción y Desarrollo S.L. en Liquidación	100	-	3.100,00	(3.100,00)	0,00
Multisado Construçoes e Urbanizaçoes S.A.	74,96	-	218.740,00	(218.740,00)	0,00
Total Empresas Dependientes			**118.434.303,46**	**(94.400.762,88)**	**24.033.600,58**

A 31 de diciembre de 2014 Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2014
Empresas Multigrupo:					
Habidrome España, S.L.	50	-	1.806,00	(1.806,00)	0,00
Inpa XXI, S.A.	50	-	1.503.976,60	(1.503.976,60)	0,00
Asesores Energéticos, S.L. en liquidación	50	-	1.502,50	0,00	1.502,50
Total Empresas Multigrupo			**1.507.285,10**	**(1.505.782,60)**	**1.502,50**
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	0,00
Total Empresas Asociadas			**1.803.036,31**	**(1.803.036,31)**	0,00
Total Empresas del Grupo			**3.310.321,41**	**(3.308.818,91)**	**1.502,50**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

El resumen de los fondos propios según las cuentas de las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 lo siguiente:

- Los saldos relacionados con las sociedades que se encuentran en situación concursal, se encuentran totalmente deteriorados.

- 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.

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).

NOTA 14. 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).

14.1) 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. Como consecuencia de la situación concursal en la que se encontraba el Grupo, y la consiguiente elevada incertidumbre en torno a su recuperabilidad, la Sociedad estimó conveniente dotar el deterioro de la totalidad de los créditos otorgados a sociedades del Grupo.

14.2) Riesgo de liquidez

La Sociedad está negociando con los principales acreedores de créditos contra la masa, acuerdos de capitalización del pago de sus créditos al objeto de minimizar los pagos iniciales durante los dos próximos años (fecha en la que estaba previsto y pre-acordado su pago), y por tanto evitar así tensiones de liquidez. Para ello, la Junta General de Accionistas, aprobó la capitalización de los citados créditos, para en caso de alcanzar acuerdos satisfactorios con los acreedores, pueda llevarse a cabo su capitalización. A la fecha del presente escrito, se han suscrito acuerdos de aplazamiento de pago y capitalización de créditos con acreedores que suponen el 90% del total de los créditos contra la masa.

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 (50% al final del mes 36 y 50% a final del mes 48), para llegar a acuerdos singulares en el calendario de pagos, con el objeto de aliviar las salidas de flujos en el inicio de la salida del concurso de acreedores.

14.3) 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.

14.4) 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 15. FONDOS PROPIOS

15.1) Capital Social

El 8 de abril de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó los siguientes acuerdos en ejecución de la delegación obtenida de la Junta General de Accionistas de 28 de octubre de 2014, y que consistieron en:

- 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.

- Aumentar el capital social mediante compensación de créditos contra la masa, por un importe nominal de 369.448,86 euros y con una prima de emisión de 738.897,72 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.629.924 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.

Asimismo, se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital comprensiva tanto de las ampliaciones por compensación de créditos citadas anteriormente, como del aumento de capital mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L. La mencionada ampliación de capital por aportación no dineraria, que fue objeto de aprobación en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de octubre de 2014, ha supuesto el aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal de 539.803,44 euros y con una prima de emisión de 5.577.968,88 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una.

Como resultado de las descritas ampliaciones de capital, en la actualidad el capital social de la Sociedad asciende a 14.317.437,52 euros, representado por 954.495.835 acciones de 0,015 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos (salvo las acciones pertenecientes al Grupo familiar Bartibas, por acuerdo del Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de 17 de octubre de 2008, y hasta la realización por el citado Grupo, de una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de la sociedad, operación que a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Consolidados aún no se ha llevado a cabo)

y económicos. Está admitido a cotización oficial la totalidad del capital de la Sociedad, en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona.

En las precitadas operaciones de ampliación de capital aprobadas el pasado 28 de octubre, salvo para la aportación no dineraria que no aplicaría la siguiente norma, y de acuerdo con la CINIIF 19 "*Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio*", *"…los instrumentos de patrimonio emitidos para un acreedor con el fin de cancelar un pasivo financiero íntegra o parcialmente sean reconocidos por primera vez, la entidad deberá valorarlos por su valor razonable salvo si no es posible determinar éste con fiabilidad*" y sigue "*Si no es posible determinar con fiabilidad el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos, dichos instrumentos se valorarán de forma que reflejen el valor razonable del pasivo financiero cancelado*", así pues, para determinar el valor razonable, al no poder utilizarse el valor medio de cotización por estar suspendidas las acciones de la Compañía en su cotización desde el 29 de septiembre de 2011, se ha utilizado el valor razonable del pasivo financiero a capitalizar. La diferencia entre el valor nominal de la deuda y el valor razonable de la misma, deberá, como indica la citada norma, registrarse como resultado del ejercicio: "*La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o de una parte del mismo)"*. En aplicación del cálculo expuesto, el valor razonable de la deuda a cancelar por la emisión de instrumentos de patrimonio por parte de la Compañía en relación con las capitalizaciones de deuda asciende a 17.490 miles de euros. Este valor ha sido contablemente distribuido entre (i) el "*Capital Social*" por su valor nominal, esto es, 0,015 euros por acción (10.973 miles de euros en total), y (ii) la "*Prima de emisión*" por el resto, esto es, 6.517 miles de euros. La diferencia entre el valor nominal del pasivo financiero cancelado (124.363 miles de euros) y el valor razonable de dicho pasivo (17.490 miles de euros), esto es, 106.873 miles de euros, en aplicación de la citada norma se ha registrado como Resultado del ejercicio": "*9. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) cancelado, y la contraprestación pagada, deberá reconocerse en el resultado del periodo, (…)".*

Es importante recordar, que a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros, existe un importe de 27.871.562,29 euros de créditos concursales (entre los que se encuentran los créditos de las sociedades filiales que, a la fecha, no han cedido sus créditos) que optaron por su capitalización en la primera Junta General Ordinaria que se celebre transcurridos 18 meses desde la firmeza del Convenio, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores. No obstante, cabe destacar que de la mencionada cantidad, 18.340.035,19 euros se corresponden con créditos que ostentan las sociedades filiales de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. que se encuentran en proceso de liquidación. En consecuencia, si a la fecha de celebración de esa Junta los créditos no hubieran sido cedidos a terceros, dada la anteriormente mencionada imposibilidad legal de capitalizar por parte de éstas, tendrían que considerarse acogidos, por la excepcionalidad de su naturaleza, a la alternativa 1 establecida en el Convenio de Acreedores, es decir, "*quita y espera*", de acuerdo a la calificación concursal de los mismos.

Durante los ejercicios 2010 y 2011, se produjeron ocho ampliaciones de capital que supusieron la emisión de 12.076.705 nuevas acciones de 1,20 euros de valor nominal. Estas ampliaciones se enmarcaban dentro del contrato de línea de capital, suscrito el 16 de abril con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED, por un importe global de hasta un máximo de cien millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su firma.

Cabe señalar que el contrato suscrito con GEM CAPITAL SAS y GEM GLOBAL YIELD FUND LIMITED prevé la

posibilidad de resolver el contrato de forma anticipada a su vencimiento en el caso que la Sociedad estuviera suspendida de cotización durante más de 5 días consecutivos o bien fuera declarada en concurso de acreedores. A este respecto, cabe destacar que a pesar de la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad desde el pasado 29 de septiembre de 2011, y de la posterior declaración del concurso, el pasado 14 de marzo de 2012, no sólo ninguna de las Partes denunció la resolución del mismo sino que, además, la dirección de GEM transmitió a la Sociedad su intención de, superada la situación concursal, continuar suscribiendo ampliaciones de capital. En este entorno, en abril de 2014 se suscribió una novación del mencionado contrato con el objetivo de (i) adaptarlo a las circunstancias actuales de tal forma que sea posible continuar realizando las ampliaciones de capital pendientes, 80 millones de euros y (ii) ampliar su plazo hasta el año 2.020.

Accionistas significativos

La distribución del capital de la Sociedad a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Anuales, es como sigue:

Accionista	Nº Acciones	% particip.
AQUALDRE S.L.	203.337.318	21,30%
CONSEJEROS EJECUTIVOS	191.512.427	20,06%
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.	126.213.149	13,22%
BANTIERRA	113.934.750	11,94%
GRUPO BARTIBAS (*)	100.942.665	10,58%
FREE FLOAT	85.494.290	8,96%
C.R. TERUEL	45.198.009	4,74%
HIG CAPITAL-RECOBRO SPAIN, S.L.	41.313.192	4,33%
OBRASCON HUARTE LAIN S.A.L.	29.321.702	3,07%
CERBERUS-PROMONTORIA HOLDING 51 B.V.	17.228.333	1,80%
	954.495.835	**100,00%**

(*) En Junta General Ordinaria celebrada el 30 de mayo de 2008 se 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 fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades, en adelante, Grupo Familiar Bartibas. Tras la ejecución de la descrita ampliación de capital Grupo Familiar Bartibas adquirió acciones representativas del 96,1% del capital social de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. quedando, por tanto, obligados a formular una oferta pública de adquisición (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 Bartibas, 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.

15.2) 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. Durante el período transcurrido del ejercicio 2015 se ha registrado una prima de emisión de 12.833.498 euros, tal y como se ha indicado en el apartado *15.1) Capital Social.* Por otro lado, en el ejercicio 2014 se procedió a compensar esta prima de emisión con resultados negativos de ejercicios anteriores en la operación de reducción de capital para compensar pérdidas que aprobó la Junta General Extraordinaria el pasado 28 de octubre de 2014 y que se ejecutó en noviembre de ese mismo año.

15.3) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2015	2014
Reserva legal	0,00	0,00
Reservas voluntarias	0,00	0,00
Reservas para acciones de la sociedad dominante	0,00	0,00
Reservas estatutarias	0,00	0,00
Reserva por capital amortizado	0,00	0,00
Diferencias por ajustes del capital a euros	0,00	0,00
Reservas a valor razonable por adquisición inversa	1.941.622,00	1.941.622,00
Reservas por fusión	(171.705.409,46)	(183.043.659,78)
Total	**(169.763.787,46)**	**(181.102.037,78)**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

De acuerdo a como se ha indicado en el apartado 15.1) anterior, la Junta General de Accionistas Extraordinaria del pasado 28 de octubre, aprobó destinar la totalidad de las reservas a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

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. A cierre del ejercicio 2014, su saldo es cero por la ya mencionada compensación de pérdidas aprobada por la Junta General de Accionistas Extraordinaria. Al 31 de diciembre de 2015 la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

b) Reserva voluntaria

A cierre del ejercicio 2015, su saldo es cero por la ya mencionada compensación de pérdidas aprobada por la Junta General de Accionistas Extraordinaria.

c) Reserva para acciones de la Sociedad Dominante

A cierre del ejercicio 2015, su saldo es cero por la ya mencionada compensación de pérdidas aprobada por la Junta General de Accionistas Extraordinaria.

d) Reserva por capital amortizado

A cierre del ejercicio 2015, su saldo es cero por la ya mencionada compensación de pérdidas aprobada por la Junta General de Accionistas Extraordinaria.

e) Diferencias por ajuste del capital a euros

Esta reserva es indisponible. A cierre del ejercicio 2015, su saldo es cero por la ya mencionada compensación de pérdidas aprobada por la Junta General de Accionistas Extraordinaria.

f) Reserva de fusión

Esta reserva ha surgido como consecuencia de la realización de las combinaciones de negocios, por las partidas del patrimonio neto de las sociedades absorbidas así como también por los posibles ajustes en el patrimonio consecuencia de su integración.

f) Reserva a valor razonable adquisición inversa

Esta reserva surgió como consecuencia de la adquisición inversa realizada sobre la absorbente legal (NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) por parte de la absorbente económica (NYESA GESTIÓN, S.L.U.) y por la diferencia entre el valor razonable de sus activos y pasivos a fecha de adquisición. Esta diferencia se atribuyó a las inversiones inmobiliarias en su totalidad.

15.4) Resultados de ejercicios anteriores

A cierre del ejercicio 2015, no figura saldo alguno en éste epígrafe.

15.5) 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 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.

15.6) Situación patrimonial de la Sociedad

A cierre del ejercicio 2015, el patrimonio de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. es inferior a la mitad del capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1.e) del TRLSC, la Sociedad se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior, y de acuerdo a como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, "*Tampoco durante la fase de cumplimiento del convenio puede surgir el deber de promover la disolución [...] Lo impide, no la vigencia de los efectos de la declaración de concurso, que cesan conforme al art. 133.2LC, sino la propia normativa societaria (en nuestro caso, los arts. 260.1.4 º y 262.2 y 5 TRLSA), que establece el concurso de acreedores como un límite al deber de los administradores de promover la disolución, bajo la lógica de que la situación de concurso de la compañía se rige por una normativa propia, que expresamente prevé la disolución de la compañía, como consecuencia necesaria a la apertura de la fase de liquidación (art. 145.3LC), y que, en caso de aprobación de convenio, impone al deudor el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2LC).*"

En este entorno, la Junta de Accionistas celebrada el 28 de octubre de 2014 aprobó una serie de medidas a propuesta del Consejo de Administración y al objeto de restituir la situación patrimonial la Sociedad.

La ejecución en abril de 2015 de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas, junto con el impacto en fondos propios del proceso de reestructuración de la deuda (quitas), ha permitido a la Sociedad mejorar sus fondos propios, si bien a fecha actual siguen siendo negativos. En consecuencia, la Sociedad debería de reducir obligatoriamente su capital, de acuerdo con lo previsto en el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC).

En este entorno, el Consejo de Administración de la Sociedad ha suscrito un acuerdo con el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited, que se explica a continuación, cuya ejecución junto a la ejecución de las operaciones corporativas aprobadas en el Convenio de Acreedores y pendientes de materialización, supondrá la restitución del patrimonio neto de la Sociedad, no siendo aplicable por tanto el artículo 327 de la LSC ni tampoco encontrarse en la situación establecida en el artículo 363.1.e) del LSC.

NOTA 16. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	31/12/2015		31/12/2014	
	A Cobrar	**A Pagar**	**A Cobrar**	**A Pagar**
No corriente:				
AEAT Convenio Ordinario	0,00	674.578,16	0,00	627.631,33
AEAT Convenio Subordinado	0,00	25.745,84	0,00	23.954,08
Org. Seguridad Social Convenio Ordinario	0,00	2.229,69	0,00	2.074,52
Org. Seguridad Social Convenio Subordinado	0,00	634,89	0,00	590,73
Org. Seguridad Social Convenio Privilegiado	0,00	5.561,54	0,00	19.115,33
Fondo de Garantía Salarial Convenio Ordinario	0,00	994,18	0,00	924,99
Fondo de Garantía Salarial Convenio Subordinado	0,00	8.934,66	0,00	7.976,84
Fondo de Garantía Salarial Convenio Privilegiado	0,00	5.467,67	0,00	7.874,75
	0,00	**724.146,63**	**0,00**	**690.142,57**
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	282.775,29	867,90	925.007,43	5.291,61
Otras deudas con Otros Org Públicos	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución de Impuestos	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto Sobre Sociedades	117.555,16	0,00	164.473,81	0,00
Retenciones por IRPF	0,00	442.006,90	0,00	239.728,40
Org. Seguridad Social	0,00	5.810,72	0,00	4.760,89
Otros Organismos Públicos	0,00	171.024,53	0,00	66.474,99
AEAT Convenio Privilegiado	0,00	4.598.899,74	0,00	4.621.675,73
Org. Seguridad Social Convenio Privilegiado	0,00	7.234,20	0,00	9.284,65
Fondo de Garantía Salarial Convenio Privilegiado	0,00	8.672,51	0,00	2.423,64
	400.330,45	**5.234.516,50**	**1.089.481,24**	**4.949.639,91**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

En relación con la deuda con la Agencia Tributaria con privilegio general en NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. cabe mencionar que está vencida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dado que previo a la misma, se ha recibido una denegación al aplazamiento y fraccionamiento de parte de la deuda solicitada, en concreto se ha denegado el aplazamiento y fraccionamiento de 956 miles de euros. A este respecto, tras la ejecución de las operaciones corporativas descritas, se espera poder llegar a un acuerdo con la AEAT, que permita acompasar el pago de esta deuda y el calendario de pago del Convenio de Acreedores con el Plan de Negocios preparado por la Dirección 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 2015 es la siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	105.135.662,08	0,00	105.135.662,08
Diferencias permanentes (1)	3.153.414,03	0,00	3.153.414,03
Diferencias temporales (2)	2.198.295,98	0,00	2.198.295,98
Base imponible	**110.487.372,09**	**0,00**	**110.487.372,09**

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2014 fue la siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto	Total
Resultado	82.715.392,97	0,00	82.715.392,97
Diferencias permanentes (1)	5.873.017,05	1.941.622,00	7.814.639,05
Diferencias temporales (2)	9.884.480,83	0,00	9.884.480,83
Base imponible	**98.472.890,85**	**1.941.622,00**	**100.414.512,85**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))
(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

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 (hasta 2014 el plazo de compensación era de un máximo de 18 años). Adicionalmente, a partir de 1 de enero de 2016, se establecen limitaciones del importe a compensar. No obstante, dada la actual recesión económica y la situación del sector, la Sociedad ha optado por no registrar el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas que serían:

Año de origen	Bases imponibles pendientes de compensar
2.011	214.031.264,48
2.012	10.544.908,21
2.013	10.382.719,15
	234.958.891,84

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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

Otros créditos

Asimismo, la Sociedad dispone de deducciones pendientes de aplicar, de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Euros
Otras	76.415,19
	76.415,19

Otra Información Fiscal

A finales del ejercicio 2011, se recibió comunicación del inicio de actuaciones de comprobación e investigación de retenciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. de los ejercicios 2009 y 2010. Derivado de las mismas se presentaron declaraciones complementarias extemporáneas, y se procedió al registro de una provisión, por la estimación que de las actas pudiera desprenderse, así como la correspondiente sanción que pudiera imponerse por las mismas. En cuanto a la comprobación, las actuaciones inspectoras han sido interrumpidas, y el expediente remitido al Ministerio Fiscal, al entender la Inspección una posible cuota defraudada.

NOTA 17. INGRESOS Y GASTOS

a) Cargas Sociales

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

	2015	2014
Sueldos y Salarios	(867.592,65)	(720.028,43)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(62.931,28)	(61.163,59)
Cargas sociales	**(930.523,93)**	**(781.192,02)**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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:

	2015	2014
Ingresos:		
Regularización saldos	62.237,27	1.783.471,94
Exceso provisión contingencias	2.456.617,00	0,00
Exceso provisión condonación	294.435,77	2.013.103,68
Reversión provisiones Sociedades Grupo	828.524,06	18.149.971,44
Otros	67.261,79	711.438,95
Total ingresos	**3.709.075,89**	**22.657.986,01**
Gastos:		
Sanciones varias	(25.009,20)	(3.811,45)
Provisión resp. avales Sociedades grupo	(1.233.591,53)	(59.424.081,42)
Provisiones	(2.557.626,68)	(4.644.308,98)
Regularizaciones saldos	(689.840,70)	(1.771.672,97)
Otros	(198.009,23)	(25.812,53)
Total gastos	**(4.704.077,34)**	**(65.869.687,35)**
Resultados	**(995.001,45)**	**(43.211.701,34)**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

Durante el ejercicio 2015, se ha producido la dotación a (i) la provisión derivada del litigio mantenido con la mercantil Akasvayu, S.L. por importe de 2.558 miles de euros de acuerdo a como ampliamente se explica en el apartado 18.2.1; (ii) la provisión registrada por importe de 1.233 miles de euros, para adecuarla el pasivo surgido como consecuencia de la ejecución de un préstamo hipotecario de una sociedad filial avalado por el Grupo; (iii) la provisión registrada para los posibles recargos e intereses derivados de los aplazamientos de deudas con la AEAT por importe de 198 miles de euros; y a (iv) la regularización realizada por el saldo solicitado a devolver por parte de la AEAT y que ha sido objeto de un acta de conformidad por un importe sustancialmente inferior. Adicionalmente, se ha producido también (i) el exceso de la provisión de 2.457 miles de euros por la prescripción de la posible responsabilidad derivada de la transmisión de unas participaciones en el ejercicio 2008; (ii) el exceso de la provisión de 829 miles de euros por responsabilidades derivadas de afianzamientos a sociedades del Grupo; (iii) la condonación de 294 miles de euros por parte de dos terceros de cuentas a pagar (por un lado, una entidad financiera en ejecución de un activo, y por otro lado, INPA XXI, S.A. como parte del acuerdo de transmisión de las participaciones); (iv) el resto por regularización de cuentas a pagar con terceros.

Durante el ejercicio 2014 se produjo un exceso de provisiones de 18.149 miles de euros por los afianzamientos prestados ante entidades de crédito a una sociedad del grupo que ha superado la situación concursal en la que se encontraba, así como por los excesos de la extinción de dos afianzamientos prestados a otras compañías del grupo antes de la eficacia económica de la aprobación judicial del Convenio de Acreedores.

Por otro lado, en lo que respecta a la dotación de provisiones de responsabilidades se produjo un aumento de las provisiones por responsabilidad de afianzamientos ante entidades de crédito a

sociedades del grupo para adecuarlos a los créditos ordinarios y subordinados que figuran en las listas de acreedores definitivas (véase Notas 4.j) y 18).

A finales de octubre de 2014, se materializó un acuerdo de compra de activos del grupo con una entidad de crédito, por el que se condonaba la totalidad del saldo que ascendía tras la quita y espera a 2.013 miles de euros.

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:

	2015	2014
Pérdidas por deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 9)	(412,61)	(5.517.966,24)
Reversión del deterioro créditos c/p empresas grupo (Nota 9)	231.007,75	16.689.202,86
Pérdidas por créditos comerciales incobrables (Nota 9)	0,00	0,00
Pérdidas por créditos no comerciales incobrables (Nota 9)	(302.296,53)	(13.529.320,89)
Pérdidas por deterioro otros activos financieros (Nota 9)	(47.940,68)	0,00
Reversión del deterioro otros activos financieros (Nota 9)	279.799,64	0,00
Pérdidas por deterioro participaciones en empresas grupo (Nota 9)	(4.571,79)	(47.050,33)
Reversión del deterioro participaciones en empresas grupo (Nota 9)	0,00	1.864.855,24
Pérdidas de participaciones en empresas del grupo	0,00	(1.756.440,33)
Beneficios de participaciones en empresas del grupo	1,00	0,00
Total	**155.586,78**	**(2.296.719,69)**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

d) Ingresos y gastos financieros

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

	2015	2014
Ingresos Financieros	**110.052.191,37**	**152.723.458,72**
Ingresos Financieros por Quita Créditos Ordinarios	2.398.452,84	83.946.966,35
Ingresos Financieros por Quita Créditos Subordinados	0,00	10.472.477,83
Ingresos Financieros por Espera Créditos Ordinarios	407.112,43	15.778.175,94
Ingresos Financieros por Espera Créditos Subordinados	0,00	2.851.627,05
Ingresos Financieros por Espera Créditos Masa	0,00	179.884,35
Efecto financiero capitalización de créditos CINIIF 19 (véase apartado 15.1))	106.873.534,61	0,00
Intereses empresas grupo	297.029,67	466.909,73
Intereses empresas vinculadas	0,00	135.101,25
Reversión intereses absurdos entidades financieras	0,00	33.798.401,11
Reversión intereses absurdos empresas del grupo	0,00	1.918.613,72
Reversión intereses absurdos empresas vinculadas	0,00	3.175.232,83
Otros ingresos financieros	76.061,82	68,56
Gastos Financieros	**(1.755.891,98)**	**(15.966.812,43)**
Intereses empresas grupo	0,00	(711.501,28)
Intereses empresas vinculadas	0,00	(922.660,81)
Intereses entidades financieras	(74.098,18)	(224.819,48)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Ordinarios	(1.371.347,07)	(368.887,95)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Subordinados	(108.792,86)	(28.514,29)
Reversión efecto financiero por Espera Créditos Masa	(179.884,35)	0,00
Intereses absurdos entidades financieras	0,00	(10.327.026,00)
Intereses absurdos empresas del grupo	0,00	(2.922.905,94)
Intereses absurdos empresas vinculadas	0,00	(456.383,13)
Otros gastos financieros	(21.769,52)	(4.113,55)
Total	**108.296.299,39**	**136.756.646,29**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

NOTA 18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

18.1. Provisiones

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

Tipo de provisión	Saldo a 01/01/2015	Adquisiciones por combinaciones de negocios	Dotaciones	Traspasos	Cancelaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2015
Largo plazo:							
Otras responsabilidades	7.869.921,88	0,00	1.956.524,25	0,00	(1.488.957,88)	0,00	8.337.488,25
	7.869.921,88	**0,00**	**1.956.524,25**	**0,00**	**(1.488.957,88)**	**0,00**	**8.337.488,25**
Corto plazo:							
Otras responsabilidades	12.241.897,58	0,00	5.440.495,14	(3.870.742,32)	(2.464.511,37)	(50.000,24)	11.297.138,79
	12.241.897,58	**0,00**	**5.440.495,14**	**(3.870.742,32)**	**(2.464.511,37)**	**(50.000,24)**	**11.297.138,79**

Tipo de provisión	Saldo a 01/01/2014	Adquisiciones por	Dotaciones	Traspasos	Cancelaciones (*)	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2014
Largo plazo:							
Otras responsabilidades	0,00	0,00	6.143.701,14	11.346.798,85	(9.620.578,11)	0,00	7.869.921,88
	0,00	**0,00**	**6.143.701,14**	**11.346.798,85**	**(9.620.578,11)**	**0,00**	**7.869.921,88**
Corto plazo:							
Otras responsabilidades	10.505.631,10	65.386.541,99	50.357.243,76	(50.648.503,89)	(61.534.615,62)	(1.824.399,76)	12.241.897,58
	10.505.631,10	**65.386.541,99**	**50.357.243,76**	**(50.648.503,89)**	**(61.534.615,62)**	**(1.824.399,76)**	**12.241.897,58**

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

El saldo registrado en la partida de provisiones no corrientes a 31 de diciembre de 2015 y 2014, recoge 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, así como también los impactos derivados de las responsabilidades dimanantes de las sentencias sobre la calificación culpable de los concursos de las filiales NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. EN LIQUIDACIÓN y NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L. Las dotaciones efectuadas en 2015, se corresponden con la reversión del efecto financiero de las esperas correspondientes al ejercicio 2015. En 2014 correspondían a los importes provisionados por las piezas de calificación mencionadas. En lo que respecta a las cancelaciones, indicar que corresponden en 2015 a la extinción de un pasivo afianzado a una filial, y en 2014 correspondían a dos conceptos, (i) la cancelación por el acuerdo de condonación alcanzado con una entidad de crédito a finales del mes de octubre, y (ii) los efectos de las quitas y esperas practicados sobre este tipo de provisiones en cumplimiento del convenio de acreedores.

Por otro lado, en lo que respecta a las provisiones corrientes indicar, que no obedecen a saldos concursales que hayan podido ser calificados como ordinario o subordinados, ya que de haber sido así se hubieran provisionado en el pasivo no corriente y por la totalidad del importe (afecto a quita y espera). Sin embargo, si pueden haber sido la mayor parte de los conceptos recogidos en los informes concursales como créditos contingentes. El saldo a 31 de diciembre de 2015 de este epígrafe está compuesto por (i) provisiones para afianzamientos a filiales ante entidades de crédito por 5.193 miles de euros, (ii) las posibles contingencias que pudieran derivarse de un acuerdo transaccional realizado en el ejercicio 2004 por 1.442 miles de euros, (iii) 910 miles de euros para posibles contingencias fiscales, (iv) 1.194 miles de euros por litigios menores con terceros y otras provisiones menores, y (v) las posibles contingencias derivadas el litigio con AKASVAYU, S.L. por importe de 2.558 miles de euros (ver apartado 18.2.1.). El saldo a 31 de diciembre de 2014 de este epígrafe estaba compuesto por (i) provisiones para afianzamientos a filiales ante entidades de crédito por 8.400 miles de euros, (ii) las posibles contingencias que pudieran derivarse de un acuerdo transaccional realizado a finales del ejercicio 2008 por 2.457 miles de euros, (iii) 702 miles de euros para posibles contingencias fiscales, y (iv) 683 miles de euros por litigios menores con terceros y otras provisiones menores. Es importante destacar que, una parte importante de las provisiones, provienen de la combinación de negocios realizada en el ejercicio 2014. En lo que respecta a las dotaciones, en 2015 se corresponden principalmente con (i) el litigio mantenido con AKASVAYU, S.L., (ii) las provisiones para afianzamientos a filiales ante entidades de crédito por 1.234 miles de euros, (iii) las dotaciones para posibles contingencias fiscales por 207 miles de euros, y (iv) el reconocimiento de la posible contingencia que pudieran derivarse de un acuerdo transaccional realizado en el ejercicio 2004 por 1.442 miles de euros; correspondiendo en 2014 con los importes registrados para en su caso alcanzar los montos que

figuraban en las listas concursales (como créditos ordinarios o subordinados). Posteriormente, sobre estos importes se aplicaron los efectos del convenio (quita y espera), y fueron traspasados, en función de la alternativa elegida (pago o capitalización) a las correspondientes partidas de "*Provisiones no corrientes*", "*Pasivos financieros no corrientes"* o "*Deudas en situaciones especiales*" (capitalizaciones pendientes de realizar) del pasivo corriente de la Compañía. Las cancelaciones registradas en 2015 principalmente se refieren al exceso de provisión registrado por las posibles contingencias que hubieran podido derivarse de un acuerdo transaccional realizado a finales del ejercicio 2008 por 2.457 miles de euros, correspondiendo en su práctica totalidad en 2014, con las quitas realizadas en aplicación de lo previsto en el convenio de acreedores. En el ejercicio 2014, el único pago que se realizó con cargo a la provisión, ha provenido de la liquidación de YACURA INVEST, S.A. SICAV, cuyas acciones se encontraban pignoradas en garantía de un crédito otorgado al Grupo, y que había sido cancelado en el seno de una operación corporativa realizada el 31 de octubre de 2014 con una entidad financiera.

18.2. Contingencias

18.2.1. Pasivos contingentes

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2015 han sido 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

Los avales recibidos por la Sociedad en el ejercicio 2014 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

Los avales prestados por la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2015 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 pendientes de ser ejecutadas a fecha de formulación de los presentes estados financieros. Por tanto una vez ejecutada la capitalización desaparecerá este importe del pasivo.
(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 las 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.

Los avales prestados por la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

Entidad avalada	Concepto	Dispuesto
El Tajaderón, S.L.	Préstamo (1)	7.023.242,80
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (1)	2.033.145,08
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (1)	21.400.434,74
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. en liquidación	Préstamo (1)	1.521.526,30
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
Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	2.732.418,71
Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.U. en liquidación	Préstamo (2)	10.204.618,84
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
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. en liquidación	Cta a pagar (1)	4.984.689,40
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U. en liquidación	Cta a pagar (1)	95.000,00
Total		**111.448.202,60**

(1) Importes registrados en la cuenta del pasivo corriente "*Pasivos en situaciones especiales*" por las capitalizaciones de créditos que aprobó la Junta General y pendientes de ser ejecutadas a fecha de formulación de los presentes estados financieros. Por tanto una vez ejecutada la capitalización desaparecerá este importe del pasivo.
(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 las 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.

Por otro lado, la Sociedad mantiene un pasivo contingente por un litigio de cuantía indeterminada, motivado por una reclamación de un justiprecio satisfecho en un acto expropiatorio a una Junta de Compensación en la que participaba una entidad propiedad al 100% de la Sociedad. De acuerdo con la opinión profesional del letrado que dirige la defensa de los intereses de la Sociedad, es posible que en sede judicial se dictamine una resolución contraria a los intereses de la misma.

A finales del ejercicio 2009, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. 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 el Grupo. 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 el Grupo sería compensado. El Grupo, durante el ejercicio 2009, procedió a compensar en virtud de ese acuerdo, todos los saldos existentes. El proceso ha sido resuelto de forma desfavorable a los intereses del Grupo en sentencia del Tribunal Supremo. En consecuencia, en el cierre de junio de 2014, fecha en la que se obtuvo la sentencia, se procedió al registro definitivo del pasivo por el citado importe más los intereses y costas, esto es, por un importe total de 4.593 miles de euros en ambas sociedades (NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U.). 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.), por lo que se le ha aplicado, de acuerdo con lo previsto en el convenio de acreedores, la correspondiente quita 70%, así como a una espera, en función de su calificación.

La negación de ese mismo acuerdo de compensación de créditos 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 NYESA:

- A favor de NYESA GESTION S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 24.091.184,93 euros.

- A favor NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito subordinado por importe de 12.335.043,06 euros.

- Frente a KYESA GESTIO INMOBILIARIA S.L.U. un crédito por importe de 29.793.226,56 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 Torrelló, 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 4.082.253 euros, esto es un importe total de 25.710.973,56 euros.

- Frente a NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U. (hoy NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) un crédito por importe de 2.557.627 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.

Y, sobre esa misma base, la contraparte ha tratado de atribuir a Grupo NYESA la consideración de administrador de hecho de AKASVAYU, S.L. Como consecuencia de todo lo anterior, en fecha 6 de junio de 2012, se presentó por parte de Grupo NYESA, demanda incidental en la que se solicitaba la nulidad de todas y cada una de las referencias que la administración concursal de AKASVAYU realiza en su informe relativas al Grupo NYESA y en concreto a la declaración que efectúa respecto de las sociedades actoras como administradora de hecho de AKASVAYU. Dado que tanto las sociedades del Grupo NYESA involucradas en esta reclamación como la reclamante (AKASVAYU, S.L) se encontraban en dicho momento en concurso de acreedores, el tema debía resolverse a través de incidentes concursales en los respectivos Juzgados Mercantiles en donde se encuentran los mismos, esto es, en el Juzgado Mercantil nº 1 de Zaragoza (NYESA) y en el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona (AKASVAYU, S.L).

En fecha 10 de julio de 2013, el primero de ellos dictó Sentencia que estima parcialmente las demandas incidentales de contrario indicando que el crédito es contingente sin cuantía, por el incidente tramitado en Barcelona, sin imposición de costas a ninguna de las partes. Sentencia que es aclarada mediante Auto de 19 de julio, en el que se indica que la admisión del crédito de AKASVAYU, S.L. queda a criterio de la Administración Concursal de NYESA y, en caso de divergencia, se resolverá mediante incidente ante el Juzgado Mercantil de Zaragoza. En fecha 31 de octubre de 2014 el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación declarando firme la sentencia, puesto que ninguna de las partes formuló protesta ni recurso alguno en contra. En consecuencia, el crédito quedó como contingente sin cuantía hasta que se resolviera la demanda incidental presentada ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona en el concurso de AKASVAYU, S.L.

Por otro lado, el 27 de octubre de 2013, el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona dictó Sentencia desestimando la demanda incidental de NYESA, declarando que no ha lugar a la modificación del informe de la administración concursal de AKASVAYU, S.L.U., sin perjuicio del debate jurídico en la sección de calificación del concurso de AKASVAYU, S.L.U. y sin imposición de costas a ninguna de las partes, dadas las dudas de hecho y de derecho que se han generado en dicho incidente. Se procedió a formular la correspondiente protesta en tiempo y forma y con posterioridad se presentó el recurso de apelación.

En fecha de 7 de mayo de 2015, la Audiencia Provincial de Barcelona en Sentencia 115/2015 de apelación ha fallado desestimar el recurso presentado por Grupo NYESA contra la sentencia del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona de fecha de 27 de octubre de 2013, confirmando sus mismos términos y sin imposición en costas. Con base en la citada Sentencia, la Administración Concursal de la mercantil AKASVAYU, S.L.U. ha solicitado a la Administración Concursal del Grupo NYESA, la modificación

de los Textos Definitivos de los informes emitidos en los concursos de las sociedades NYESA GESTIÓN, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.), NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. (ahora NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) y KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN tratando que se le reconozca 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.).

La Administración Concursal del Grupo NYESA ha informado al Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza que acepta la inclusión del crédito de 29.793 miles de euros en la lista de acreedores del concurso de KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACIÓN, no pudiendo modificar los textos definitivos de las listas de acreedores de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por haber precluido el plazo para la modificación de los mismos por las sentencias de aprobación sus respectivos convenios, así como tampoco a modificar el inventario de ambas sociedades. El Juzgado de lo Mercantil número 1 de Zaragoza en un auto de fecha de 14 de julio de 2015 y sentencia de 15 de diciembre de 2015, ha venido a ratificar el informe de la Administración Concursal del Grupo NYESA y desestimando la demanda de modificación de los textos definitivos interpuesta por AKASVAYU, S.L.U. Como consecuencia de ello, la administración concursal de AKASVAYU, S.L.U. formuló recurso de apelación a la Audiencia Provincial de Zaragoza que ha sido admitido a trámite en fecha 5 de febrero de 2016 y que fue objeto de oposición. A fecha de formulación de los presentes estados financieros, este procedimiento se encuentra pendiente de que se resuelva el recurso de apelación por parte de la Audiencia Provincial de Zaragoza.

Sobre la base de la opinión de los asesores jurídicos del Grupo, la Dirección ha procedido finalmente a registrar una provisión por la totalidad del importe de la demanda, esto es 2.558 miles de euros, y además hay que señalar que KYESA GESTIÓ INMOBILIARIA, S.L.U. se encuentra en liquidación y excluida del perímetro de consolidación.

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., GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A., NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L., NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L., PROINFISA, S.A., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L. y RAURICH CONDAL, S.L.: los informes de la Administración concursal calificaron

los concursos de estas sociedades como fortuitos.

- NYESA COSTA, S.L.: 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. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. la cobertura del déficit patrimonial de NYESA COSTA, S.L., 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.

- NYESA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L.: 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. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. y a D. JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO al pago del déficit patrimonial que resulte de la liquidación de la sociedad. La Administración Concursal en su informe cuantifica dicho déficit en 1,5 millones de euros. En consecuencia, NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. 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 CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. EN LIQUIDACIÓN (véase Nota 12).

- NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.: 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. condenando a NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L. 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. 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 CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, S.L. EN LIQUIDACIÓN (véase Nota 12).

18.2.2. Activos contingentes

Ni a 31 de diciembre de 2015 ni a 31 de diciembre de 2014 se han identificado activos contingentes.

NOTA 19. 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 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Los hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, son los siguientes:

- En fecha 13 de octubre de 2015 NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. suscribió un contrato con una tercera parte por el que se obligaba a vender irrevocablemente el inmueble situado en Consejo de Ciento 333 de Barcelona (Inversiones Inmobiliarias) por un precio de 1,3 millones de euros más sus impuestos correspondientes. Éste contrato de compraventa quedó condicionado a la obtención de la autorización por parte de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado, y cuyas garantías hipotecarias gravan el inmueble. En fecha 29 de febrero de 2016, se ha novado la fecha límite para la obtención de la citada autorización hasta el próximo día 30 de junio de 2016.

- En fecha 18 de marzo de 2016, la Sociedad y el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited han firmado un acuerdo no vinculante para las partes, con la intención de que tras un proceso de revisión por parte del citado inversor, éste suscriba hasta 7 millones de euros mediante la emisión de 82.352.942 nuevas acciones de la Sociedad. A este respecto indicar, que el plazo máximo para la realización del proceso de análisis en exclusividad finalizará en 60 días desde la citada fecha. Adicional a la oferta por la venta de acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. por 7.000.000 de euros, la sociedad ha emitido otra oferta al mismo inversor, para llevar a cabo un "Régimen de Inversión Privada en Valores Públicos" (PIPE en inglés), a realizar mediante la emisión de bonos corporativos por parte de la Sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. El importe de esta emisión será de 100.000.000 euros con un vencimiento de 5 años y una tasa del cupón del 7% los tres primeros años y del LIBOR + 3,5% los siguientes. Dichos bonos corporativos cotizarán en Luxemburgo o en el ISDX de Londres. Esta oferta, no ha sido incluida ni tenida en cuenta por los administradores en el Plan de Negocios, ni se ha valorado como un hecho mitigante de la duda para la continuidad de la Sociedad, por considerar los administradores que se deben dar una serie de condiciones especiales para llevarla a cabo.

NOTA 21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

21.1) Identificación partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2015 las partes vinculadas de la sociedad son:

Sociedad	Naturaleza	Vinculación
Constructora Inbesòs, S.A.U. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Edutaiment Sant Adrià del Besos, S.A.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Geona Plus, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Gestora Inmobiliaria Besos S.A.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Kyesa Gestió Inmobiliaria, S.L.U. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Infantes, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 55%
Nyesa Servicios Administrativos, S.L. U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Costa S.L.U. en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Expansión S.L.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Golf S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Villarías Golf S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Raurich Condal, S.L. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 60%
Residencial Vilalba Golf S.L.U., en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Promociones Industriales y Financieras, S.A.U. , en liquidación	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Asesores Energéticos S.L.	Multigrupo	La Sociedad posee el 50%
Nyesa Global, S.A.U.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Genérica, S.L.	Grupo	La Sociedad posee el 100%
Nyesa Costa Rica, S.A.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Santiponce del Este S.R.L	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Lengua Persa Clásica S.R.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Aqua Dorata S.R.L.	Grupo	La Sociedad posee de forma indirecta el 100% a través de Nyesa Genérica, S.L.
Astra, S.A.	Asociada	La Sociedad posee el 25%

21.2) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2015 se indica a continuación:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2015	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	**103.765,54**	**0,00**	**0,00**
Inversiones financieras a largo plazo:	**103.765,54**	**0,00**	**0,00**
Créditos	103.765,54	0,00	0,00
ACTIVO CORRIENTE	**36.579.665,26**	**0,00**	**0,00**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	**11.416,00**	**0,00**	**0,00**
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	549.194,13	0,00	996.872,00
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	(537.778,13)	0,00	(996.872,00)
Inversiones financieras a corto plazo:	**36.568.249,26**	**0,00**	**0,00**
Créditos	192.878.001,63	624.369,48	0,00
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(156.309.752,37)	(624.369,48)	0,00
PASIVO NO CORRIENTE	**(269.913,82)**	**0,00**	**0,00**
Deudas a largo plazo:	**(269.913,82)**	**0,00**	**0,00**
Créditos	(269.913,82)	0,00	0,00
PASIVO CORRIENTE	**(18.347.967,31)**	**0,00**	**(7.500.000,00)**
Deudas a corto plazo:	**(18.347.967,31)**	**0,00**	**(7.500.000,00)**
Créditos	(7.932,12)	0,00	0,00
Pasivos en situaciones especiales (1)	(18.340.035,19)	0,00	(7.500.000,00)
Intereses devengados y no pagados	0,00	0,00	0,00
Cuenta Corriente	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Proveedores a corto plazo	0,00	0,00	0,00

(1) Corresponde a las deudas que la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 28 de octubre aprobó fueran capitalizadas, estando a la fecha pendiente de ejecución.

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2014 se indica a continuación:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2014	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	**96.544,04**	**0,00**	**0,00**
Inversiones financieras a largo plazo:	**96.544,04**	**0,00**	**0,00**
Créditos	96.544,04	0,00	0,00
ACTIVO CORRIENTE	**35.796.649,80**	**0,00**	**0,00**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	**11.416,00**	**0,00**	**0,00**
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	549.194,13	0,00	996.872,00
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	(537.778,13)	0,00	(996.872,00)
Inversiones financieras a corto plazo:	**35.785.233,80**	**0,00**	**0,00**
Créditos	192.325.581,31	624.369,48	0,00
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(156.540.347,51)	(624.369,48)	0,00
PASIVO NO CORRIENTE	**(461.454,03)**	**0,00**	**0,00**
Deudas a largo plazo:	**(461.454,03)**	**0,00**	**0,00**
Créditos	(461.454,03)	0,00	0,00
PASIVO CORRIENTE	**(77.834.173,31)**	**0,00**	**(4.202.407,35)**
Deudas a corto plazo:	**(77.834.173,31)**	**0,00**	**(4.202.407,35)**
Créditos	(7.932,12)	0,00	0,00
Pasivos en situaciones especiales (1)	(77.826.241,19)	0,00	(4.202.407,35)
Intereses devengados y no pagados	0,00	0,00	0,00
Cuenta Corriente	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Proveedores a corto plazo	0,00	0,00	0,00

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

(1) Corresponde a las deudas que la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 28 de octubre aprobó fueran capitalizadas, estando a la fecha pendiente de ejecución.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han producido movimientos significativos con partes vinculadas, salvo en 2014 por los intereses devengados de los contratos financieros de acuerdo a como se ha explicado en la Nota 10.1) y por la reversión de los devengados durante el concurso.

21.3) Transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2015 se detallan a continuación:

Transacciones con partes vinculadas en 2015	Empresas del grupo
Prestación de servicios	0,00
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 10.2.b)	297.029,67
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 10.2.b)	0,00

Las transacciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2014 se detallan a continuación:

Transacciones con partes vinculadas en 2014	Empresas del grupo
Prestación de servicios	0,00
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados (Nota 10.2.b)	5.093.846,55
Gastos por intereses devengados pero no pagados (Nota 10.2.b)	5.013.451,16

(*) Teniendo en cuenta la re-expresión de las cifras del ejercicio 2014 (Véase Nota 2.j))

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.

21.4) Accionistas significativos

No se han realizado operaciones relevantes con ninguno de los accionistas significativos de la Sociedad durante los ejercicios 2015 y 2014, excepto por lo indicado en el apartado 21.5 siguiente

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. Por otro lado, la Sociedad en 25 de mayo de 2015, capitalizó los "*Pasivos en situaciones transitorias*" originados por las citadas operaciones y que fueron aprobadas en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado día 28 de octubre de 2014.

21.5) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

La totalidad de los integrantes del Consejo de Administración ha renunciado ha renunciado a sus dietas por asistencia al Consejo y sus comisiones en el ejercicio 2015 de la Sociedad y de cualquiera de las sociedades del Grupo, al igual que lo hicieron en los ejercicios 2011, 2012, 2013 y 2014.

Por otro lado, a continuación se detallan los importes devengados por la Alta Dirección durante los ejercicios 2015 y 2014, correspondientes a las retribuciones devengadas por los consejeros que mantienen relación laboral con la Sociedad:

	Euros		
	2015	**2014**	
Sueldos y otras remuneraciones A.D. perteneciente al Consejo de Administración	665.319,16	549.899,03	(*)
Sueldos y otras remuneraciones A.D. no perteneciente al Consejo de Administración	0,00	0,00	
Total	**665.319,16**	**549.899,03**	

(*) Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tenía pendiente de pago el sueldo de los consejeros y de la Alta Dirección por un importe total de 963.735,29 euros (280.000 euros correspondientes al ejercicio 2014) que han sido capitalizados en el ejercicio 2015 en los términos aprobados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado día 28 de octubre de 2014.

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 2015 y 2014, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los miembros del Órgano de Administración.

Otra información referente al Consejo de Administración

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

D. Valero Echegoyen Morer

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.

Dª. Myriam Pérez Bautista

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena.

AQUALDRE, S.L. (representada por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Azumendi)

Ni dicho Consejero ni las partes vinculadas al mismo poseen participaciones, cargos y/o funciones y actividades por cuenta propia o ajena salvo las que se comentarán a continuación.

D. Carlos Pinedo Torres

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

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
NYESA GENÉRICA, S.L.	Apoderado
NYESA COSTA RICA, S.L.	Consejero
SANTIPONCE DEL ESTE, S.L.	Apoderado
AQUA DORATA INDUSTRIAL, SRL	Apoderado
LENGUA PERSA CLASICA, SRL	Apoderado
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	Apoderado
GEONA PLUS, S.L.	Apoderado
NYESA GLOBAL, S.A.	Representante del Administrador (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 salvo las que se comentarán a continuación.

D. Juan Manuel Vallejo Montero

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

Sociedades del Grupo Nyesa (en las que no tiene participación)	Cargo
NYESA EXPANSIÓN, S.L.U.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.LU.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.
NYESA COSTA RICA, S.L.	Consejero
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESOS, S.A.	Representante del Administrador (Nyesa Valores Corporación, S.A.
GEONA PLUS, S.L.U.	Representante del Administrador (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 salvo las que se comentarán a continuación.

Asimismo, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

En fecha de 18 de marzo de 2015 el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión del Sr. Jesús María Peralta Gracia por motivos personales y profesionales como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. En consecuencia, se procedió a su vez al nombramiento por el sistema de cooptación de Dña. Myriam Pérez Bautista como nueva consejera en calidad de independiente, quien aceptó el cargo en el mismo acto y, posteriormente, fue reelegida en su cargo por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de junio.

En fecha de 26 de octubre de 2015 el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. aceptó la dimisión del Sr. Felipe Gómez Arriarán representante de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. por motivos personales y profesionales como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. En consecuencia, se procedió a su vez al nombramiento por el sistema de cooptación de D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Azumendi en representación de AQUALDRE, S.L. como nuevo consejero, quien aceptó el cargo en el mismo acto y, posteriormente, fue designado como Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y vocal de la Comisión de Auditoría.

En fecha 11 de noviembre de 2015 la sociedad FANUMCEO, S.L. participada al cincuenta por cien por cada uno de sus miembros del órgano de administración, D. Juan Manuel Vallejo Montero y D. Carlos Eduardo Pinedo Torres, a su vez miembros del Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN S.A., tomaron el control de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. mediante la adquisición a AQUALDRE, S.L. de todas sus participaciones. Tras esta operación, FANUMCEO, S.L. ha pasado a ostentar (directa e indirectamente) el 18,93% de las acciones de la Sociedad. Adicionalmente, los consejeros D. Juan Manuel Vallejo Montero y D. Carlos Eduardo Pinedo Torres son Administradores Solidarios de RIBERALIA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y de sus sociedades dependientes

Los Administradores que formulan las presentes cuentas no tienen participaciones en el Grupo, salvo las siguientes:

	Acciones					
	Directa	**%**	**Indirecta**	**%**	**Total**	**%**
D. Juan Manuel Vallejo Montero (1)	5.439.967	0,57%	90.357.344	9,47%	95.797.311	10,04%
D. Carlos Eduardo Pinedo Torres (1)	5.357.772	0,56%	90.357.344	9,47%	95.715.116	10,03%
Aqualdre, S.L.	203.337.318	21,30%	0	0,00%	203.337.318	21,30%
Dª. Myriam Pérez Bautista	100	0,00%	0	0,00%	100	0,00%
Total	**214.135.157**	**22,43%**	**180.714.688**	**18,93%**	**394.849.845**	**41,37%**

(1) Se ha asignado en las acciones indirectas a D. Juan Manuel Vallejo Montero y a D. Carlos Eduardo Pinedo Torres el 50% las acciones que detenta la sociedad FANUMCEO, S.L., tanto directa como indirectamente, en virtud del % en el que participan en la misma.

La Sociedad ha adoptado el modelo de información del Anexo del Informe Anual de Gobierno Corporativo para las sociedades cotizadas implantado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que fue aprobado en la Circular 1/2006, de 17 de marzo, de este Organismo.

NOTA 22. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2015 y 2014, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2015	2014
Consejeros	2,00	2,00
Resto empleados	3,83	4,00
Total	**5,83**	**6,00**

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

	2015			2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	2,00	-	2,00	2,00	-	2,00
Resto empleados	2,00	1,00	3,00	2,00	2,00	4,00
Total personal al término del ejercicio	**4,00**	**1,00**	**5,00**	**4,00**	**2,00**	**6,00**

Asimismo, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por cinco miembros, todos ellos varones.

Los honorarios de auditoría por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, han ascendido a 20.000,00 euros (24.040,00 euros en 2014). Los honorarios por la auditoria de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad han ascendido a 20.000,00 euros (24.360,00 euros en 2014). Asimismo, no se han recibido honorarios por servicios de verificación a otras sociedades del grupo.

Los auditores de la Sociedad durante los ejercicios 2015 y 2014 han prestado servicios distintos a los de verificación de los presentes estados financieros por importe de 1 y 6 miles de euros respectivamente.

NOTA 23. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

NOTA 24. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el ejercicio 2014 y en cumplimiento de los acuerdos de fusión (Notas 1 y 15) la Sociedad realizó una operación de combinación de negocios según los siguientes términos:

- La operación se instrumentó mercantilmente mediante la fusión por absorción de las Sociedades NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. como sociedades absorbidas, por parte de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. como sociedad absorbente.

- Ambas Sociedades absorbidas eran participadas al 100% por la Sociedad absorbente (directa o indirectamente). Sin embargo, la sociedad dominante económica, en este caso, no coincidía con

la dominante legal y por tanto absorbente. La dominante económica era NYESA GESTIÓN, S.L.U. puesto que sus partícipes en 2008, se hicieron con el 96,10% de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y por tanto con el control de la misma, aunque mercantilmente el 100% de las participaciones de NYESA GESTIÓN, S.L.U. pertenecían a la dominante legal. Se trató pues de una combinación de negocios inversa.

- En relación con la operación de fusión de las sociedades NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. y NYESA GESTIÓN, S.L.U, en fecha 21 de julio de 2014, sus órganos de administración suscribieron los correspondientes proyectos de fusión, si bien su eficacia quedó condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. del balance de fusión. El mencionado Balance fue aprobado, el 28 de octubre de 2014 y, en esa misma fecha, fue elevado a público el acuerdo de fusión ante el notario de Zaragoza Luis Ignacio Leach Ros, que fue inscrito en los Registros Mercantiles de Vizcaya y Zaragoza en fecha 31 de octubre y 10 de noviembre, respectivamente. En dicho acuerdo se establecieron los efectos de la fusión en el 1 de enero de 2014, fecha a partir de la cual todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas se consideran realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.

- Las principales razones justificativas de la combinación de negocios llevada a cabo se explicaron en el Convenio de Acreedores, siendo principalmente la simplificación de la estructura jurídico societaria, con el consiguiente ahorro de costes tanto económicos como de gestión, así como la eliminación de duplicidades de avales y cuentas intragrupo, y en definitiva la consolidación de un grupo con mayor solidez patrimonial.

- Todos los activos y pasivos al 1 de enero de 2014 se transmitieron por el valor en libros por el que figuraban en las sociedades absorbidas. El desglose de los importes reconocidos para cada clase de activos y pasivos de la empresas absorbidas se resume en el cuadro siguiente:

Elemento Patrimonial	NYESA GESTIÓN, S.L.U. Importe deudor (+) /acreedor (-)	NYESA SERVICIOS GENERALES, .S.L.U. Importe deudor (+) /acreedor (-)
Inmovilizado material	3.960.000,00	0,00
Inversiones financieras empresas del grupo y asociadas	0,00	24.001.503,00
Otras inversiones financieras	52.858,52	0,00
Existencias	187.445,49	200,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.080.744,57	76.006,92
Inversiones financieras a corto plazo	5.783.121,76	31.846.061,10
Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00
Tesorería	15.529,57	7.265,20
Capital Social	(19.106.680,00)	(7.555.423,00)
Prima de emisión	(97.711.279,95)	0,00
Reservas	264.235.939,26	228.426.522,08
Resultado del ejercicio	0,00	0,00
Provisiones a corto plazo	(89.445.414,76)	(8.584.457,92)
Deudas a corto plazo	(64.097.652,64)	(259.932.715,66)
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	(4.954.611,82)	(8.284.961,72)
	0,00	**0,00**

- No existió ninguna contraprestación contingente que dependa de eventos futuros, ni de los activos recibidos, ni de ninguna indemnización por contingencias o incertidumbres, por lo que no se requirió ninguna estimación a este respecto.

- El efecto en el patrimonio de esta fusión fue el que se muestra a continuación:

	Importe
Patrimonio neto incorporado Nyesa Servicios Generales, S.L.U.	(220.871.099,08)
Patrimonio neto incorporado Nyesa Gestión, S.L.U.	(147.417.979,31)
Por el efecto devengo de intereses post-concursales cruzados	2.771.650,11
Por el efecto de las provisiones cruzadas por avales	34.731.761,76
Por el efecto deterioro de créditos cruzados	147.730.578,14
Por la incorporación a a valor razonable de activos	1.941.622,00
Por otros efectos	11.428,60
Total Efecto en el Patrimonio	**(181.102.037,78)**

- La operación realizada no dio lugar a Fondo de Comercio alguno.

- Con carácter previo a esta operación de combinación de negocios sí que existía relación comercial entre la sociedad absorbente y las sociedades absorbidas. Todos los saldos recíprocos se eliminaron en la presente operación de combinación de negocios.

- Los últimos balances de NYESA GESTIÓN S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U. son los cerrados a 31 de diciembre de 2013, que fueron formulados con fecha 27 de marzo de 2014. Los balances de fusión utilizados son los correspondientes a 1 de enero de 2014 (Ver nota 25).

- La operación de fusión por absorción realizada se efectuó de una sola vez, sin que fuera necesario realizarla por etapas.

- Durante el ejercicio 2014 la sociedad NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., no participaron en ninguna otra participación de combinación de negocios y no existe ningún otro proceso de esta índole en marcha al cierre del ejercicio.

- No surgieron ajustes de valoración para homogeneizar los criterios contables de las sociedades absorbidas y la absorbente.

- Durante el proceso se eliminaron los siguientes saldos recíprocos:

Eliminaciones	Importe
Deudas con empresas de grupo	(147.710.578,14)
Crédito a corto plazo con empresas de grupo	147.710.578,14
Proveedores, empresas de grupo	(20.000,00)
Clientes, empresas de grupo	20.000,00

- No existió ningún hecho o circunstancia posterior a la absorción que diera lugar a un reconocimiento durante el ejercicio 2014 de impuestos diferidos absorbidos como parte de la combinación de negocios realizada.

- En la adquisición de negocios inversa los activos y pasivos de la sociedad absorbida, en este caso la dominante legal, esto es NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A., puso a valor razonable. Como consecuencia de este hecho, se incrementaron las *"Inversiones inmobiliarias"* en 1.941.622 euros siendo su contrapartida una cuenta de "*Reservas*".

- No surgieron en la operación activos o pasivos contingentes que pudieran dar lugar a diferencias de valoración.

- El detalle de los activos amortizables incorporados fue el siguiente:

TIPO	SUBTIPO	Coste	Amortización y Deterioro Acumulados	Valor neto contable
APLICACIONES INFORMATICA	ANTIVIRUS	10.319,25	(10.319,25)	0,00
	CABLEADO ESTRUCTURAL	15.682,22	(15.682,22)	0,00
	DESARROLLO NAVISION VERSION 4.0	133.038,89	(133.038,89)	0,00
	DESARROLLO NAVISION VERSION 5.0	77.320,82	(77.320,82)	0,00
	DESARROLLO PAGINA WEB	126.269,62	(126.269,62)	0,00
	INSTALACION PROGRAMAS	6.664,85	(6.664,85)	0,00
	LICENCIAS	34.599,33	(34.599,33)	0,00
	OTROS	10.351,55	(10.351,55)	0,00
Total APLICACIONES INFORMATICA		**414.246,53**	**(414.246,53)**	**0,00**
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	AUDI Q-7	65.332,40	(65.332,40)	0,00
	LAND ROVER RANGE ROVER SPORT	77.437,51	(77.437,51)	0,00
	WOLKSWAGEN PHAETON	92.120,00	(92.120,00)	0,00
Total ELEMENTOS DE TRANSPORTE		**234.889,91**	**(234.889,91)**	
EQ. INFORMATICOS	AMPLIACION MEMORIA	1.488,00	(1.488,00)	0,00
	DICO DURO	237,40	(237,40)	0,00
	DVD	289,25	(289,25)	0,00
	GRABADORA	160,00	(160,00)	0,00
	IMPRESORA	13.551,43	(13.551,43)	0,00
	MODEM	97,92	(97,92)	0,00
	MONITOR	4.632,81	(4.632,81)	0,00
	ORDENADORES VARIOS	118.760,14	(118.760,14)	0,00
	RED MOVIL	4.464,00	(4.464,00)	0,00
	REGRABADORA	887,09	(887,09)	0,00
	SAI	833,68	(833,68)	0,00
	SCANNER	1.280,00	(1.280,00)	0,00
	SERVIDOR	9.571,05	(9.571,05)	0,00
	TECLADO	84,50	(84,50)	0,00
	VARIOS	13.230,62	(13.230,62)	0,00
Total EQ. INFORMATICOS		**169.567,89**	**(169.567,89)**	**0,00**
MOBILIARIO Y ENSERES	MAMPARAS OFIC. MADRID	13.021,28	(13.021,28)	0,00
	MOBILIARIO OFIC MADRID	11.381,90	(11.381,90)	0,00
	MOBILIARIO OFICINA BILBAO	2.270,86	(2.270,86)	0,00
	MOBILIARIO OFICINA MADRID	28.956,04	(28.956,04)	0,00
	MOBILIARIO OFICINA DE ZARAGOZA	386.532,67	(386.532,67)	0,00
	MOBILIARIO OFICINA COMERCIAL	18.942,76	(18.942,76)	0,00
Total MOBILIARIO Y ENSERES		**461.105,51**	**(461.105,51)**	**0,00**
OTRAS INSTALACIONES	AIRE ACONDICIONADO	1.430,22	(1.430,22)	0,00
	EXTINTORES	379,00	(379,00)	0,00
	VARIOS OFICINA BILBAO	18.088,12	(18.088,12)	0,00
	OFICINA BILBAO	31.722,62	(31.722,62)	0,00
	MENAJE OFICINA DE ZARAGOZA	1.655,20	(1.655,20)	0,00
	VARIOS ZARAGOZA	21.692,36	(21.692,36)	0,00
	INSTALACION OFICINA ZARAGOZA	289.964,46	(289.964,46)	0,00
	VARIOS OFICINA COMERCIAL	65.020,11	(65.020,11)	0,00
Total OTRAS INSTALACIONES		**429.952,09**	**(429.952,09)**	**0,00**
OTRO INMOVILIZADO	CAMARA FOTOS	409,48	(409,48)	0,00
	CASETA PUBLICIDAD	10.798,26	(10.798,26)	0,00
	CORTINA PVC	1.322,61	(1.322,61)	0,00
	EXTINTORES	100,37	(100,37)	0,00
	FOTOCOPIADOR	7.212,15	(7.212,15)	0,00
	FRIGORIFICO	68,28	(68,28)	0,00
	GRABADORA	114,66	(114,66)	0,00
	IMPRESORA	3.865,10	(3.865,10)	0,00
	LAVAVAJILLAS	482,76	(482,76)	0,00
	MOVIL	2.293,66	(2.293,66)	0,00
	ROTULADORA	4.213,58	(4.213,58)	0,00
	TELEFONOS MOVILES	1.369,73	(1.369,73)	0,00
	TELEVISION	8.900,00	(8.900,00)	0,00
	VALLA PUBLICIDAD	3.007,92	(3.007,92)	0,00
	OFICINA MADRID	14.878,64	(14.878,64)	0,00
	VARIOS OFICINA DE ZARAGOZA	5.963,54	(5.963,54)	0,00
Total OTRO INMOVILIZADO		**65.000,74**	**(65.000,74)**	**0,00**
Total general		**1.774.762,67**	**(1.774.762,67)**	**0,00**

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015

1. INTRODUCCIÓN

En el ejercicio 2015 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 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. Destacar que el área inmobiliaria ha pasado de la gestión de suelos y promoción inmobiliaria de activos (realizada por el Grupo a través de las sociedades hoy en liquidación) a la gestión de activos de terceros. Actividad que, tras la reciente superación del proceso concursal, se espera pase a constituir el eje principal del Área de Inmobiliaria en los próximos años.

La firmeza de las sentencias que aprobaban judicialmente los convenios, el 29 de septiembre de 2014, supuso el cese todos los efectos de la declaración del concurso y de la administración concursal, así como el registro de los efectos financieros derivados de las quitas, esperas y capitalización que en el mismo se preveían.

A este respecto, el plan de pagos contenido en los convenios contenía dos alternativas para los acreedores:

a) 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 el 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.

Los créditos que han optado por esta alternativa han ascendido a 123.181 miles de euros.

b) 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. Los créditos que optaron por esta alternativa ascendieron a 151.625 miles de euros.

A este respecto, la 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 han optado por la capitalización de sus créditos, fijando como tipo de emisión de las nuevas acciones 0,17 euros por acción.

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

En fecha 11 de noviembre de 2014, el Juzgado número 1 de lo Mercantil de Zaragoza acordó que, conforme a lo dispuesto en el art. 167.1 de la Ley Concursal, no procede la apertura de la sección de calificación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. ni de las sociedades por ésta absorbidas NYESA GESTIÓN, S.L.U. y NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.

La Sociedad no posee autocartera, salvo las que posee una sociedad del Grupo y mencionadas en la Nota 15 de la Memoria, ni ha realizado durante el ejercicio 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 2016

La declaración de concurso no interrumpió la actividad empresarial que venía realizando el Grupo societario. Durante el procedimiento concursal, el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y su equipo de Dirección adoptó las medidas necesarias adaptar el negocio, recursos y organización del Grupo al objeto de del Grupo capaz de afrontar con mayores garantías la coyuntura económica actual.

En este entorno, durante el ejercicio 2014 se presentó un Plan de Viabilidad del Grupo, que forma parte integrante del Convenio de Acreedores aprobado judicialmente, sobre la base de las expectativas de evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario.

Cabe destacar que, como consecuencia de todas las medidas adoptadas, de los efectos derivados de los convenios de acreedores y de la ejecución de las operaciones corporativas aprobadas por la Junta General de Accionistas de 28 de octubre el Grupo resultante será un grupo empresarial más sólido y saneado. En fecha 8 de abril, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó (i) 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, (ii) aumentar el capital social mediante compensación de créditos contra la masa, por un importe nominal de 369.448,86 euros y con una prima de emisión de 738.897,72 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 24.629.924 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, y (iii) aumentar el capital mediante la aportación de participaciones representativas del 9,7471% del capital social de NYESA GENÉRICA, S.L. lo que supuso el aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal de 539.803,44 euros y con una prima de emisión de 5.577.968,88 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 35.986.896 acciones ordinarias, de 0,015 euros de valor nominal cada una.

Dichos acuerdos fueron elevados 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.

Esa situación del mercado, en los que cada vez más los grandes patrimonios inmobiliarios están concentrados en las entidades financieras, ha llevado al Grupo a reciclarse y, aprovechando su dilatada experiencia en el sector, convertir su Área Inmobiliaria en un gestora de suelos y promociones propiedad de terceros. En ese entorno, en la actualidad, se están comercializando más de 430 unidades y se está en conversaciones con entidades financieras y fondos de inversión para cerrar nuevos acuerdos, esperando durante el presente ejercicio y los siguientes, aumentar holgadamente el número de unidades en gestión y comercialización.

Por otro lado, y con la materialización de la adquisición en 2015 por parte del Grupo de la totalidad del proyecto inmobiliario, hotelero y residencial, La Roca de Costa Rica, se espera una gestión del proyecto más eficiente y la consecución de socios inversores o financiadores que permitan el inicio de la ejecución del proyecto.

Por último, cabe destacar que el mencionado Plan de Viabilidad preveía como hito imprescindible el levantamiento de la actual suspensión de la cotización de las acciones. Por ello, en fecha 3 de octubre de 2014, tras la firmeza de la sentencia que aprobaba los Convenios de Acreedores se presentó ante la CNMV solicitud de levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, al haberse superado el procedimiento concursal y haber cesado todos los efectos de su declaración que motivaron la suspensión en el ejercicio 2011. No obstante, la CNMV exigió para el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones, la existencia de una alternativa a los ingresos provenientes de GEM previstos para los primeros dos años en el plan de negocio (aproximadamente 5 millones de euros). En consecuencia, se inició un proceso de búsqueda de inversores y a la suscripción de una carta de intenciones con HELMIX CAPITAL, S.L. que preveía la inversión de un importe total de 5 millones de euros, tal y como ampliamente se explica en el Nota 2.2

No obstante, como consecuencia de las correcciones de errores realizadas, por recomendación de la CNMV, sobre las cifras del ejercicio anterior, tal y como ampliamente se explica en el Nota 2.4, el aumento de valor razonable frustró la operación de ampliación de capital de HELMIX CAPITAL, S.L. y, por tanto, provocó la necesidad de iniciar de nuevo la búsqueda de inversores, que ha culminado en la suscripción de un acuerdo con el fondo internacional CAP Ventures (BVI) Limited. La Dirección del grupo espera que, tras el proceso de análisis en curso por parte del fondo, se ejecute el acuerdo y se levante la actual suspensión de la cotización de las acciones lo que permitirá a la Sociedad y su grupo desarrollar su Plan de Negocio.

5. FACTORES DE RIESGO E INCERTIDUMBRE DEL NEGOCIO

El sector inmobiliario tiene un carácter cíclico dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés o nivel de crecimiento económico pueden incidir negativamente en la demanda y por tanto en los resultados del Grupo.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que, tras la superación del proceso concursal, la viabilidad futura del Grupo está condicionada al cumplimiento del Convenio de Acreedores. En caso de incumplimiento, de acuerdo con la legislación concursal, el deudor tiene la obligación, y cualquier acreedor la potestad, de solicitar su declaración del incumplimiento. La eventual declaración de incumplimiento del Convenio de alguna sociedad del Grupo, podría suponer la apertura de la fase de liquidación del concurso, lo que podría concluir en liquidación de la Sociedad.

Por último, debe tenerse en cuenta que la actividad del Grupo, está sujeta, además de las normas generales a la legislación específica de su sector y actividad. Los cambios que pudieran producirse en la normativa aplicable o en la forma en que ésta se aplica o interpreta, podrían conllevar que el Grupo pudiera incurrir en un incumplimiento de la legislación y posibles sanciones económicas y en cuanto a su actividad, podrían afectar a los planes de transformación diseñados y a su implementación o desarrollo, haciendo necesaria su modificación, incrementando los costes y afectando a la rotación de los inmuebles.

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 2015 Días
Periodo medio de pago a proveedores	91,66
Ratio de operaciones pagadas	6,50
Ratio de op. Pendientes de pago	304,13

	Importe (Euros)
Total Pagos realizados	166.020,28
Total Pagos pendientes	66.545,45

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

La Sociedad espera que la vuelta a la cotización de sus acciones le permita obtener, mediante las aportaciones de GEM, 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 2015.

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 2015, 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 2015 que se componen de las adjuntas hojas números 1 a 93 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.

Zaragoza, 31 de marzo de 2016

Los Administradores

FIRMANTES:

D. Juan Manuel Vallejo Montero
Presidente

Dª. Myriam Pérez Bautista
Consejero

D. Carlos Eduardo Pinedo Torres
Consejero

D. Valero Echegoyen Morer
Consejero

AQUALDRE, S.L.
(Representada por D. Juan Ramón Ruiz de Arcaute Azumendi)
Consejero

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ANEXO I: Sociedades del Grupo, Multigrupo

y Asociadas a 31 de diciembre de 2015

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2015, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	**Domicilio**	**Actividad**	**Titular**	**Auditada**	**% de participación**	**Capital Social**	**Reservas**	**Resultado Ejercicio 2015**	**Resultado Explotación Ejercicio 2015**	**Patrimonio Neto Individual**
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U., EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)(A)**	Si	100,00%	27.696	(86.837)	(5.096)	(403)	(64.237)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S .A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	2.860	(24.512)	0	0	(21.652)
RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	**(1) y (4) (A)**	No	60,00%	1.899	(14.551)	(3.679)	(5.977)	(16.331)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	2.700	(6.222)	0	0	(3.522)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Construcción	**(1)(A)**	No	100,00%	300	(3.522)	0	0	(3.222)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	**(1)(A)**	Si	100,00%	1.000	(211.028)	(7.823)	(250)	(217.851)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Bilbao	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	100	(36.972)	2.150	1.933	(34.722)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	203	(35.408)	(1.383)	0	(36.588)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	3	(61.841)	(38.759)	(35.470)	(100.597)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Presta. Servicios	**(1)(A)**	No	100,00%	3	(6.258)	59	59	(6.196)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	3	(1.327)	(40)	(40)	(1.364)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	**(1)**	No	100,00%	13.709	(25.928)	(210)	1.151	(12.429)
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	**(1)**	No	100,00%	3	(536)	1	(1)	(532)
NYESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	**(1)**	No	100,00%	3	(1.470)	(304)	(196)	(1.771)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm	**(5)**	No	100,00%	1	(16.802)	5.552	5.773	(11.249)
LENGUA PERSA CLÄSICA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	**(5)**	No	100,00%	1	0	0	0	1
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	**(1)**	No	100,00%	242	(342)	0	0	(100)
GEONA PLUS S.L.	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.	Bilbao	Ocio	**(1)**	No	100,00%		Información no disponible, si bien sociedad inactiva			
VILLARIAS GOLF S.L.	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
AQUA DORATA S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	**(5)**	No	90,25%	1	0	0	0	1

Anexo I a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2015, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	**Domicilio**	**Actividad**	**Titular**	**Auditada**	**% de participación**	**Capital Social**	**Reservas**	**Resultado Ejercicio 2015**	**Resultado Explotación Ejercicio 2015**	**Patrimonio Neto Individual**
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	41,73%	17.850	(47.030)	(1.203)	(32)	(30.383)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L. EN LIQUIDACIÓN	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	49,00%	386	(4.628)	4.244	(1.271)	2
INBESÒS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)**	No	55,00%	60	(1)	0	0	59
NYESA GLOBAL, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)**	No	50,00%	260	(589)	0	0	(329)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	**(1)**	No	50,00%	3	40	0	0	43
NYESA INFANTES S.L.	Navarra	Promoción Inm.	**(1)**	No	55,00%	3	15	(7)	(4)	11
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	**(1)**	No	50,00%	12	144	0	0	156
HOSPES NYESA NAVARRA S.L	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	**(1)**	No	50,00%	1.683	(1.689)	2	0	(4)

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-15, CIFRAS EN MILES DE EUROS										
Denominación	**Domicilio**	**Actividad**	**Titular**	**Auditada**	**% de participación**	**Capital Social**	**Reservas**	**Resultado Ejercicio 2015**	**Resultado Explotación Ejercicio 2015**	**Patrimonio Neto Individual**
ASTRA, S.A.	Andorra	Promoción Inm.	**(1)**	No	25,00%	3.636	0	(39)	(67)	3.597

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A**. (4)** Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A. **(5)** Nyesa Genérica S.L.
(A) Sociedades en liquidación a fecha de formulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación

NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

ANEXO II: Sociedades del Grupo, Multigrupo

y Asociadas a 31 de diciembre de 2014

SOCIEDADES DEPENDIENTES a 31-12-2014, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2014	Resultado Explotación Ejercicio 2014	Patrimonio Neto Individual
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.U., EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)**	No	100,00%	27.696	(106.950)	8.413	(7.403)	(70.841)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S .A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	2.860	(24.454)	(60)	(33)	(21.654)
RAURICH CONDAL, S.L. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)(2)(A)**	No	60,00%	1.899	(12.511)	(125)	(129)	(10.737)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	2.700	(7.937)	1.715	1.715	(3.522)
CONSTRUCTORA INBESOS, S.A.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Construcción	**(1)(A)**	No	100,00%	300	(3.019)	37	29	(2.682)
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	**(1)**	No	100,00%	242	(340)	(2)	(2)	(100)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	1.000	(223.929)	63	(7.196)	(222.866)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Bilbao	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	100	(34.025)	1.692	1.778	(32.233)
NYESA COSTA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	203	(32.974)	(177)	(177)	(32.948)
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.U. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	3	(54.075)	(264)	(265)	(54.336)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Presta. Servicios	**(1)(A)**	No	100,00%	3	(6.134)	(124)	(124)	(6.255)
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	**(1)**	No	100,00%	13.709	(38.234)	12.199	12.464	(12.326)
NYESA CONSTRUCCION Y DESARROLLO, S.L.U. EN LIQUIDACION	Zaragoza	Promoción Inm.	**(1)(A)**	No	100,00%	3	(1.203)	(79)	(79)	(1.279)
GEONA PLUS S.L.(**)	Barcelona	Consultoría	**(1)**	No	100,00%	3	(5)	0	0	(2)
TECNOPACK ESPAÑA S.A	Barcelona	Tratamiento Maq,	**(1)**	No	74,00%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
NYESA EXPANSION S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	**(1)**	No	100,00%	3	(623)	87	83	(621)
NYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ocio	**(1)**	No	100,00%	Información no disponible, si bien sociedad inactiva				
VILLARIAS GOLF S.L.(**)	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				
NYESA GENERICA, S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	**(1)**	No	92,25%	3	(2.794)	1.324	(36)	(1.467)
NYESA COSTA RICA, S.A.	Costa Rica	Promoción Inm	**(5)**	No	90,25%	1	(14.704)	835	(263)	(13.868)
SANTIPONCE DEL ESTE, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	**(5)**	No	90,25%	1	0	0	0	1
LENGUA PERSA CLÄSICA, S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	**(5)**	No	90,25%	1	0	0	0	1
AQUA DORATA S.R.L.	Costa Rica	Promoción Inm	**(5)**	No	90,25%	1	0	0	0	1

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A**. (2)** Gestora del Besòs, S.A.**(5)** Nyesa Genérica, S.L**.**
(A) Sociedades en liquidación a fecha de formulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación

SOCIEDADES MULTIGRUPO a 31-12-2014, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2014	Resultado Explotación Ejercicio 2014	Patrimonio Neto Individual
NYESA INFANTES, S.L	Pamplona	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	3	25	0	0	28
HOSPES NYESA NAVARRA S.L	Barcelona	Expl. y Arrend Hotelero	(1)	No	50,00%	1.683	(1.690)	0	0	(7)
GRUPO NIESA 21 S.L	Madrid	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	12	144	0	0	156
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A. EN LIQUIDACION	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	41,73%	17.850	(45.763)	(1.233)	(56)	(29.146)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	49,00%	386	(9.923)	(291)	(16)	(9.828)
INBESÒS SUR, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	55,00%	60	(1)	0	0	59
NYESA GLOBAL, S.A	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	260	(589)	0	0	(329)
INPA XXI, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(1)	No	50,00%	3.007	505	(1.479)	0	2.033
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	Barcelona	Servicios	(1)	No	50,00%	3	44	(4)	(4)	43

SOCIEDADES ASOCIADAS a 31-12-14, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2013	Resultado Explotación Ejercicio 2013	Patrimonio Neto Individual
ASTRA, S.A.	Andorra	Promoción Inm.	(1)	No	25,00%	3.636	0	0	0	3.636

(1) Nyesa Valores Corporación, S.A. **(2)** Gestora del Besòs, S.A.**(5)** Nyesa Genérica, S.L.
(A) Sociedades en liquidación a fecha de formulación de las cuentas anuales. Excluidas del perímetro de consolidación