



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

**Informe Especial de Actualización de
salvedades**

30 de agosto de 2010

Informe Especial Requerido por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre

A los Administradores de **Nyesa Valores Corporación, S.A.** para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales individuales de **Nyesa Valores Corporación, S.A.** (en adelante la Sociedad) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, emitimos nuestro informe de auditoria con fechas 1 de junio de 2010 y 2 de julio de 2010 en cuanto al párrafo 5 del mismo, en el que expresamos una opinión desfavorable, con la salvedad descrita a continuación:

- 5. Desde el ejercicio 2007 la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas debido principalmente a la pérdida de valor de sus participadas motivada por el efecto de los valores de mercado de los activos inmobiliarios de algunas de ellas y por la situación concursal de otras. De la pérdida del ejercicio 2009 que ha ascendido a 149 millones de euros, 143,7 millones de euros corresponden a dicha pérdida de valor y están registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros". En la determinación del valor de mercado de sus activos inmobiliarios se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones, por lo que debe tenerse en cuenta el eventual impacto de futuros cambios en las mismas así como la situación del mercado sin apenas actividad.*

Esta disminución del valor, ocasionada por el deterioro del mercado inmobiliario y la crisis financiera, con el endurecimiento del acceso a la financiación y de las condiciones, han supuesto una dificultad añadida para la Sociedad en la obtención de fuentes de financiación adicionales, y en el proceso de refinanciación de la deuda iniciado en el cuarto trimestre de 2008 y no finalizado a fecha actual. Como consecuencia de esta situación, la Sociedad mantiene incumplidas las condiciones de algunas deudas financieras con un saldo de 32,9 millones de euros que pasaron a ser exigibles en su totalidad, registrándose en el pasivo corriente, y ascendiendo el fondo de maniobra negativo a 41,5 millones de euros. Asimismo la gran mayoría de las sociedades que integran el Grupo presentan fondos de maniobra negativos y patrimonios negativos, existiendo una incertidumbre sobre su continuidad.

Con objeto de garantizar la continuidad de la Sociedad y del Grupo, se ha firmado en abril de 2010 un contrato con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited un contrato relativo a una operación de línea de capital conforme al cual, el Grupo tendrá el derecho de requerir de GEM que suscriba uno o varios aumentos de capital social por un importe global de hasta un máximo de 100 millones de euros durante un período de tres años, todo ello sujeto a una serie de condiciones y en función del volumen y precios de cotización de las acciones de la Sociedad durante unas fechas determinadas. La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2010 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social hasta un máximo de 90.151.710 euros, en una sola vez o varias dentro de un plazo de 5 años, y mediante aportaciones dinerarias.

Con fecha 30 de junio de 2010 la Sociedad ha comunicado como hecho relevante la notificación de GEM de suscribir y desembolsar un aumento de capital social con un precio total de emisión de 1,77 millones de euros. Los administradores de la Sociedad van a destinar estos fondos al pago parcial de las deudas impagadas del Grupo lo que entienden que permitirá la refinanciación de las mismas dado el estado actual de las negociaciones con los acreedores. Asimismo, por parte de la Sociedad y al amparo del contrato suscrito, se ha notificado a GEM la apertura de una segunda ampliación.

Por otra parte, con fecha 30 de junio de 2010 se ha acordado la suspensión cautelar de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad. Este hecho ha motivado la paralización de la ampliación de capital antes indicada y podría suponer la cancelación del contrato de línea de capital por parte de GEM.

Dada la situación financiera de la Sociedad y del Grupo, la continuidad de los mismos en el corto plazo está sujeta a la finalización de la primera ampliación de capital mencionada y de ampliaciones posteriores en cuantía y plazos suficientes así como al buen fin del proceso de refinanciación iniciado.

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones de la Sociedad, la realización de sus activos especialmente las inversiones inmobiliarias (Nota 7) y sus inversiones y préstamos en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Notas 12 y 9.2), y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas, lo que dependerá del éxito de la operación corporativa mencionada, de la recuperación del mercado inmobiliario y del éxito de las negociaciones de refinanciación con sus acreedores, factores no susceptibles de evaluación objetiva por nuestra parte.

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral al 30 de junio de 2010 que ha sido preparada por los Administradores de la Sociedad, según lo requiere el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 1/2008, de 30 de enero de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidas a negociación en Bolsas de Valores.

Adjuntamos como anexo del presente informe especial, el informe de los Administradores de la Sociedad en el que se informa de la situación actualizada al cierre del primer semestre del ejercicio 2010 de la salvedad incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2009.

Nuestro trabajo se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no se hubiesen podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral al 30 de junio de 2010.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que, en la Información semestral al 30 de junio de 2010 que ha sido preparada por los Administradores de la Sociedad, no se ha despejado la salvedad anteriormente indicada formulada respecto a las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2009.

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

BDO Auditores, S.L.



Aránzazu Giner Inchausti
Socia - Auditora de Cuentas

Valencia, 30 de agosto de 2010





**INFORME QUE PRESENTA LA SOCIEDAD NYESA VALORES CORPORACIÓN,
S.A SOBRE LA SITUACIÓN DE LA SALVEDAD INCLUIDA EN EL INFORME DE
AUDITORÍA CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES
DEL EJERCICIO 2009.**

El presente informe se emite dando cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre en relación con la obligación en informar sobre la situación actualizada de la salvedad que fue incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S. A. correspondiente al ejercicio 2009 elaborado por BDO Auditores, S.L.

La salvedad a las que hace referencia el informe de auditoría de BDO Auditores, S.L., así como las consideraciones a realizar por la Sociedad, es la siguiente:

Desde el ejercicio 2007 la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas debido principalmente a la pérdida de valor de sus participadas motivada por el efecto de los valores de mercado de los activos inmobiliarios de algunas de ellas y por la situación concursal de otras. De la pérdida del ejercicio 2009 que ha ascendido a 149 millones de euros, 143,7 millones de euros corresponden a dicha pérdida de valor y están registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros". En la determinación del valor de mercado de sus activos inmobiliarios se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones, por lo que debe tenerse en cuenta el eventual impacto de futuros cambios en las mismas así como la situación del mercado sin apenas actividad.

Esta disminución del valor, ocasionada por el deterioro del mercado inmobiliario y la crisis financiera, con el endurecimiento del acceso a la financiación y de las condiciones, han supuesto una dificultad añadida para la Sociedad en la obtención de fuentes de financiación adicionales, y en el proceso de refinanciación de la deuda iniciado en el cuarto trimestre de 2008 y no finalizado



a fecha actual. Como consecuencia de esta situación, la Sociedad mantiene incumplidas las condiciones de algunas deudas financieras con un saldo de 32,9 millones de euros que pasaron a ser exigibles en su totalidad, registrándose en el pasivo corriente, y ascendiendo el fondo de maniobra negativo a 41,5 millones de euros. Asimismo la gran mayoría de las sociedades que integran el Grupo presentan fondos de maniobra negativos y patrimonios negativos, existiendo una incertidumbre sobre su continuidad.

Con objeto de garantizar la continuidad de la Sociedad y del Grupo, se ha firmado en abril de 2010 un contrato con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited un contrato relativo a una operación de línea de capital conforme al cual, el Grupo tendrá el derecho de requerir de GEM que suscriba uno o varios aumentos de capital social por un importe global de hasta un máximo de 100 millones de euros durante un período de tres años, todo ello sujeto a una serie de condiciones y en función del volumen y precios de cotización de las acciones de la Sociedad durante unas fechas determinadas. La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2010 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social hasta un máximo de 90.151.710 euros, en una sola vez o varias dentro de un plazo de 5 años, y mediante aportaciones dinerarias.

Con fecha 30 de junio de 2010 la Sociedad ha comunicado como hecho relevante la notificación de GEM de suscribir y desembolsar un aumento de capital social con un precio total de emisión de 1,77 millones de euros. Los administradores de la Sociedad van a destinar estos fondos al pago parcial de las deudas impagadas del Grupo lo que entienden que permitirá la refinanciación de las mismas dado el estado actual de las negociaciones con los acreedores. Asimismo, por parte de la Sociedad y al amparo del contrato suscrito, se ha notificado a GEM la apertura de una segunda ampliación.

Por otra parte, con fecha 30 de junio de 2010 se ha acordado la suspensión cautelar de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad. Este hecho ha motivado la paralización de la



ampliación de capital antes indicada y podría suponer la cancelación del contrato de línea de capital por parte de GEM.

Dada la situación financiera de la Sociedad y del Grupo, la continuidad de los mismos en el corto plazo está sujeta a la finalización de la primera ampliación de capital mencionada y de ampliaciones posteriores en cuantía y plazos suficientes así como al buen fin del proceso de refinanciación iniciado.

Las cuentas anuales han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones de la Sociedad, la realización de sus activos especialmente las inversiones inmobiliarias y sus inversiones y préstamos en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas, lo que dependerá del éxito de la operación corporativa mencionada, de la recuperación del mercado inmobiliario y del éxito de las negociaciones de refinanciación con sus acreedores, factores no susceptibles de evaluación objetiva por nuestra parte.

La Dirección no espera correcciones significativas en las valoraciones de los activos inmobiliarios en próximos periodos, y espera una recuperación de las ventas de viviendas a partir del inicio del segundo semestre del ejercicio 2011, lo que supondrá una importante recuperación de parte de su actividad de su negocio y el poder recuperar la senda de beneficios.

Desde finales del primer semestre del ejercicio 2010, se ha producido un gran avance en el proceso de negociación de la deuda bancaria principalmente con dos entidades financieras, con las que hasta la fecha había sido imposible llegar a un acuerdo, y que ahora han mostrado su interés en concluir dicho proceso con éxito, a raíz de la entrada en el capital de GEM. Adicionalmente, se ha llegado a un acuerdo verbal con la Agencia Tributaria para re-estructurar los aplazamientos previamente concedidos, de acuerdo a un nuevo calendario de pago. La Dirección estima que en los próximos meses, probablemente antes del cierre del tercer trimestre se hayan conseguido dichos objetivos, por lo que conseguirían mitigar los riesgos derivados de la



exigibilidad inmediata de dichas deudas y la consiguiente mejora del capital circulante del Grupo.

Por otro lado, se ha producido un avance en las negociaciones para la consecución de financiación en el proyecto inmobiliario (residencial y hotelero) que el Grupo posee en Costa Rica, lo que permitirá viabilizar dicho proyecto. Este proyecto en el medio plazo proporcionará liquidez al Grupo y permitirá la recuperación del patrimonio neto del Grupo (ahora negativo) gracias a los importantes beneficios que se esperan obtener de dicho proyecto.

En el acuerdo suscrito y comunicado a los mercados el pasado 16 de abril del presente, entre GEM Capital SAS (en adelante GEM) y Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante NYESA) se detallan las normas de funcionamiento de la línea de crédito capital (Equity Line). En el citado acuerdo, se establece que el límite de ampliaciones de capital a suscribir por GEM será de hasta 100 millones de euros en un plazo de hasta 3 años desde la firma del acuerdo. También se establece, que la cuantía de las disposiciones se determinará en función del volumen medio de negociación (con ciertos límites) y del precio medio de cotización de las acciones de NYESA para un periodo de 15 sesiones bursátiles desde que GEM reciba la notificación por parte de NYESA. La Dirección, de acuerdo con la primera suscripción ya realizada, estima que las sucesivas disposiciones de la línea de crédito-capital se efectuarán con carácter mensual (siempre a la discreción de NYESA) y la cuantía estimada (inicialmente) de las mismas oscilará entre 1 y 2 millones de euros. Las expectativas de la Dirección son que la cotización y el volumen de negociación aumente tras las previstas mejoras de la cuenta de resultados por lo descrito anteriormente, y por lo tanto, las disposiciones lo sean de una mayor cuantía y permitan, si es necesario, cubrir la totalidad de la línea de crédito capital (hasta 100 millones de euros). Esta operación corporativa permitirá fortalecer la situación financiera y patrimonial del Grupo en el medio plazo.

Este informe especial de los Administradores ha sido preparado, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, por el Consejo de Administración de



NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

Zaragoza, 27 de agosto de 2010

D. Víctor Gálvez Marqueta

Consejero de NYESA VALORES
CORPORACIÓN, S.A. y Presidente del
Comité de Auditoría.



**NYESA VALORES CORPORACIÓN,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe Especial de Actualización
de salvedades

30 de agosto de 2010

Informe Especial Requerido por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre

A los Administradores de **Nyesa Valores Corporación, S.A.** para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de **Nyesa Valores Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes** (en adelante el Grupo) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, emitimos nuestro informe de auditoría con fechas 1 de junio de 2010 y 2 de julio de 2010 en cuanto al párrafo 6 del mismo, en el que expresamos una opinión desfavorable, con las salvedades descritas a continuación:

4. *En el ejercicio 2009 el Grupo ha efectuado una compensación de saldos a cobrar y a pagar con un tercero por importe de 36,4 millones de euros en virtud de un acuerdo previo existente. No obstante, no se ha obtenido confirmación del tercero, contra el que uno de sus acreedores ha instado concurso necesario, dando conformidad a la compensación realizada. Por otra parte, en relación a una parte de estos saldos que asciende a 4,1 millones de euros, el Grupo ha recibido una demanda en reclamación de este importe dado que el tercero cedió este saldo a un acreedor suyo, siendo la opinión de los asesores legales del Grupo favorable al mismo. En consecuencia, no es posible concluir sobre la compensación efectuada ni sobre la recuperabilidad del saldo deudor que se generaría en su caso, dado que depende tanto de la resolución final de la demanda existente y como de la evolución de la situación financiera del tercero.*
5. *Tal y como se explica en la Nota 26, diversas sociedades del Grupo han recibido actas de liquidación del Impuesto sobre el Valor Añadido y sobre Sociedades de diversos ejercicios parte de las cuales ya han sido recurridas. El Grupo ha registrado una parte de la deuda tributaria, por importe de 10,1 millones de euros, que corresponde a los conceptos para los que se estima un desenlace desfavorable, reconociendo un gasto de 7,7 millones de euros y una cuenta a cobrar a las Administraciones Públicas de 2,4 millones de euros por la parte que solicitará la devolución de lo ya ingresado en el territorio foral de Vizcaya. No se han registrado actas por 28,3 millones de euros en concepto de cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido y 4,6 millones de euros por los intereses correspondientes, dado que, de acuerdo con la opinión de sus asesores, se considera que estos importes no debieran ser objeto de ingreso. La exigibilidad y el plazo de estos importes dependen de resolución de los recursos al respecto, no siendo posible concluir al respecto.*
6. *En los ejercicios 2009 y 2008 el Grupo ha incurrido en pérdidas significativas debidas en gran parte a la pérdida de valor de sus activos inmobiliarios generada por el deterioro del mercado que también ha supuesto una paralización de la actividad y ventas del Grupo, que al 31 de diciembre de 2009 presenta un patrimonio neto consolidado negativo.*

La situación del mercado inmobiliario y la crisis financiera con el endurecimiento del acceso a la financiación y de sus condiciones han supuesto una dificultad añadida para el Grupo en la obtención de fuentes de financiación adicionales. Como consecuencia de esta situación, además de los vencimientos de deudas con terceros vencidos y pendientes de pago por importe de 6,2 millones de euros, el Grupo mantiene incumplidas las condiciones de algunas deudas con entidades de crédito con un saldo de 98,6 millones de euros y ha incumplido los aplazamientos solicitados a la Agencia Tributaria cuyo importe asciende a 52,4 millones de euros, que han pasado a ser exigibles en su totalidad registrándose en el pasivo corriente.

Por otra parte, en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones, por lo que debe tenerse en cuenta el eventual impacto de futuros cambios en las mismas así como la situación del mercado sin apenas actividad.

Con objeto de garantizar la continuidad del Grupo, se ha firmado en abril de 2010 un contrato con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited un contrato relativo a una operación de línea de capital conforme al cual, el Grupo tendrá el derecho de requerir de GEM que suscriba uno o varios aumentos de capital social por un importe global de hasta un máximo de 100 millones de euros durante un período de tres años, todo ello sujeto a una serie de condiciones y en función del volumen y precios de cotización de las acciones de la Sociedad durante unas fechas determinadas. La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2010 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social hasta un máximo de 90.151.710 euros, en una sola vez o varias dentro de un plazo de 5 años, y mediante aportaciones dinerarias.

Con fecha 30 de junio de 2010 la Sociedad ha comunicado como hecho relevante la notificación de GEM de suscribir y desembolsar un aumento de capital social con un precio total de emisión de 1,77 millones de euros. Los administradores de la Sociedad van a destinar estos fondos al pago parcial de las deudas impagadas lo que entienden que permitirá la refinanciación de las mismas dado el estado actual de las negociaciones con los acreedores. Asimismo, por parte de la Sociedad y al amparo del contrato suscrito, se ha notificado a GEM la apertura de una segunda ampliación.

Por otra parte, con fecha 30 de junio de 2010 se ha acordado la suspensión cautelar de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad. Este hecho ha motivado la paralización de la ampliación de capital antes indicada y podría suponer la cancelación del contrato de línea de capital por parte de GEM.

Dada la situación financiera del Grupo, la continuidad del mismo en el corto plazo está sujeta a la finalización de la primera ampliación de capital mencionada y de ampliaciones posteriores en cuantía y plazos suficientes así como al buen fin del proceso de refinanciación iniciado.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del Grupo, la realización de sus activos especialmente las existencias (Nota 9), las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y sus inversiones y préstamos en empresas asociadas y negocios conjuntos (Notas 3 y 7), y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, lo que dependerá del éxito de la operación corporativa mencionada, de la recuperación del mercado inmobiliario y del éxito de las negociaciones de refinanciación con sus acreedores, factores no susceptibles de evaluación objetiva por nuestra parte.

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral al 30 de junio de 2010 que ha sido preparada por los Administradores de la Sociedad Dominante, según lo requiere el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 1/2008, de 30 de enero de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidas a negociación en Bolsas de Valores.

Adjuntamos como anexo del presente informe especial, el informe de los Administradores de la Sociedad Dominante en el que se informa de la situación actualizada al cierre del primer semestre del ejercicio 2010 de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009.

Nuestro trabajo se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no se hubiesen podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral al 30 de junio de 2010.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que, en la información semestral al 30 de junio de 2010 que ha sido preparada por los Administradores de la Sociedad Dominante, no se han despejado las salvedades anteriormente indicadas formuladas respecto a las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2009.

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

BDO Auditores, S.L.



Aránzazu Giner Inchausti
Socia - Auditora de Cuentas

Valencia, 30 de agosto de 2010





**INFORME QUE PRESENTA LA SOCIEDAD NYESA VALORES CORPORACIÓN,
S.A y SOCIEDADES DEPENDIENTES SOBRE LA SITUACIÓN DE LAS
SALVEDADES INCLUIDAS EN EL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE
A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2009.**

El presente informe se emite dando cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre en relación con la obligación en informar sobre la situación actualizada de las salvedades que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES correspondientes al ejercicio 2009 elaborado por BDO Auditores, S.L.

Las salvedades a las que hace referencia el informe de auditoría de BDO Auditores, S.L., así como las consideraciones a realizar por la Sociedad, son las siguientes:

1. En el ejercicio 2009 el Grupo ha efectuado una compensación de saldos a cobrar y a pagar con un tercero por importe de 36,4 millones de euros en virtud de un acuerdo previo existente. No obstante, no se ha obtenido confirmación del tercero, contra el que uno de sus acreedores ha instado concurso necesario, dando conformidad a la compensación realizada. Por otra parte, en relación a una parte de estos saldos que asciende a 4,1 millones de euros, el Grupo ha recibido una demanda en reclamación de este importe dado que el tercero cedió este saldo a un acreedor suyo, siendo la opinión de los asesores legales del Grupo favorable al mismo. En consecuencia, no es posible concluir sobre la compensación efectuada ni sobre la recuperabilidad del saldo deudor que se generaría en su caso, dado que depende tanto de la resolución final de la demanda existente y como de la evolución de la situación financiera del tercero.

Respecto de la compensación de los créditos y débitos efectuada mediante el acuerdo privado de las partes, indicar que hasta la fecha, la Dirección del Grupo no ha recibido notificación oficial alguna por parte del deudor-acreedor, en relación con el concurso de acreedores necesario que le ha sido instado y del que extraoficialmente se tiene



conocimiento. Por lo tanto no se puede concluir acerca del desenlace final de esta incertidumbre, si bien los asesores jurídicos y la Dirección consideran que dicho desenlace será favorable a los intereses del Grupo.

En relación con la recuperabilidad del crédito del saldo deudor de 4,1 millones que en su caso se generaría por la resolución judicial final de la demanda existente, los asesores jurídicos del Grupo han informado a la Dirección, que tuvo lugar la celebración del acto de la audiencia previa. En el citado acto, las partes propusieron las pruebas pertinentes y se señaló como fecha para la celebración del acto de juicio en noviembre de 2010. Por lo que por el momento, tampoco podemos concluir acerca del desenlace que tendrá dicho procedimiento, si bien se espera una resolución favorable a los intereses del Grupo.

2. Diversas sociedades del Grupo han recibido actas de liquidación del Impuesto sobre el Valor Añadido y sobre Sociedades de diversos ejercicios parte de las cuales ya han sido recurridas. El Grupo ha registrado una parte de la deuda tributaria, por importe de 10,1 millones de euros, que corresponde a los conceptos para los que se estima un desenlace desfavorable, reconociendo un gasto de 7,7 millones de euros y una cuenta a cobrar a las Administraciones Públicas de 2,4 millones de euros por la parte que solicitará la devolución de lo ya ingresado en el territorio foral de Vizcaya. No se han registrado actas por 28,3 millones de euros en concepto de cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido y 4,6 millones de euros por los intereses correspondientes, dado que, de acuerdo con la opinión de sus asesores, se considera que estos importes no debieran ser objeto de ingreso. La exigibilidad y el plazo de estos importes dependen de resolución de los recursos al respecto, no siendo posible concluir al respecto.

Durante el primer semestre del ejercicio 2010, las compañías pertenecientes al Grupo, y que recibieron las antes mencionadas actas del Impuesto sobre el Valor Añadido, interpusieron por las mismas, sendas reclamaciones económico-administrativas al Tribunal Económico Administrativo Central. A fecha de emisión del presente informe, la Dirección no ha recibido noticia alguna de dichas reclamaciones, por lo que no



puede concluir acerca de cómo serán resueltos dichos procedimientos, si bien considera que dichas resoluciones no tendrán impacto en las cuentas anuales del Grupo.

3. En los ejercicios 2009 y 2008 el Grupo ha incurrido en pérdidas significativas debidas en gran parte a la pérdida de valor de sus activos inmobiliarios generada por el deterioro del mercado que también ha supuesto una paralización de la actividad y ventas del Grupo, que al 31 de diciembre de 2009 presenta un patrimonio neto consolidado negativo.

La situación del mercado inmobiliario y la crisis financiera con el endurecimiento del acceso a la financiación y de sus condiciones han supuesto una dificultad añadida para el Grupo en la obtención de fuentes de financiación adicionales. Como consecuencia de esta situación, además de los vencimientos de deudas con terceros vencidos y pendientes de pago por importe de 6,2 millones de euros, el Grupo mantiene incumplidas las condiciones de algunas deudas con entidades de crédito con un saldo de 98,6 millones de euros y ha incumplido los aplazamientos solicitados a la Agencia Tributaria cuyo importe asciende a 52,4 millones de euros, que han pasado a ser exigibles en su totalidad registrándose en el pasivo corriente.

Por otra parte, en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones, por lo que debe tenerse en cuenta el eventual impacto de futuros cambios en las mismas así como la situación del mercado sin apenas actividad.

Con objeto de garantizar la continuidad del Grupo, se ha firmado en abril de 2010 un contrato con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited un contrato relativo a una operación de línea de capital conforme al cual, el Grupo tendrá el derecho de requerir de GEM que suscriba uno o varios aumentos de capital social por un importe global de hasta un máximo de 100 millones de euros durante un período de tres años, todo ello sujeto a una serie de condiciones y en función del volumen y precios de cotización de las acciones de la Sociedad



durante unas fechas determinadas. La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2010 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social hasta un máximo de 90.151.710 euros, en una sola vez o varias dentro de un plazo de 5 años, y mediante aportaciones dinerarias.

Con fecha 30 de junio de 2010 la Sociedad ha comunicado como hecho relevante la notificación de GEM de suscribir y desembolsar un aumento de capital social con un precio total de emisión de 1,77 millones de euros. Los administradores de la Sociedad van a destinar estos fondos al pago parcial de las deudas impagadas lo que entienden que permitirá la refinanciación de las mismas dado el estado actual de las negociaciones con los acreedores. Asimismo, por parte de la Sociedad y al amparo del contrato suscrito, se ha notificado a GEM la apertura de una segunda ampliación.

Por otra parte, con fecha 30 de junio de 2010 se ha acordado la suspensión cautelar de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de la Sociedad. Este hecho ha motivado la paralización de la ampliación de capital antes indicada y podría suponer la cancelación del contrato de línea de capital por parte de GEM.

Dada la situación financiera del Grupo, la continuidad del mismo en el corto plazo está sujeta a la finalización de la primera ampliación de capital mencionada y de ampliaciones posteriores en cuantía y plazos suficientes así como al buen fin del proceso de refinanciación iniciado.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del Grupo, la realización de sus activos especialmente las existencias, las inversiones inmobiliarias y sus inversiones y préstamos en empresas asociadas y negocios conjuntos, y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, lo que dependerá del éxito de la operación corporativa mencionada, de la recuperación del mercado



inmobiliario y del éxito de las negociaciones de refinanciación con sus acreedores, factores no susceptibles de evaluación objetiva por nuestra parte.

La Dirección no espera correcciones significativas en las valoraciones de los activos inmobiliarios en próximos periodos, y espera una recuperación de las ventas de viviendas a partir del inicio del segundo semestre del ejercicio 2011, lo que supondrá una importante recuperación de parte de su actividad de su negocio y el poder recuperar la senda de beneficios.

Desde finales del primer semestre del ejercicio 2010, se ha producido un gran avance en el proceso de negociación de la deuda bancaria principalmente con dos entidades financieras, con las que hasta la fecha había sido imposible llegar a un acuerdo, y que ahora han mostrado su interés en concluir dicho proceso con éxito, a raíz de la entrada en el capital de GEM. Adicionalmente, se ha llegado a un acuerdo verbal con la Agencia Tributaria para re-estructurar los aplazamientos previamente concedidos, de acuerdo a un nuevo calendario de pago. La Dirección estima que en los próximos meses, probablemente antes del cierre del tercer trimestre se hayan conseguido dichos objetivos, por lo que conseguirían mitigar los riesgos derivados de la exigibilidad inmediata de dichas deudas y la consiguiente mejora del capital circulante del Grupo.

Por otro lado, se ha producido un avance en las negociaciones para la consecución de financiación en el proyecto inmobiliario (residencial y hotelero) que el Grupo posee en Costa Rica, lo que permitirá viabilizar dicho proyecto. Este proyecto en el medio plazo proporcionará liquidez al Grupo y permitirá la recuperación del patrimonio neto del Grupo (ahora negativo) gracias a los importantes beneficios que se esperan obtener de dicho proyecto.

En el acuerdo suscrito y comunicado a los mercados el pasado 16 de abril del presente, entre GEM Capital SAS (en adelante GEM) y Nyesa Valores Corporación, S.A. (en adelante NYESA) se detallan las normas de funcionamiento de la línea de crédito capital (Equity Line). En el citado acuerdo, se establece que el límite de ampliaciones de capital a suscribir por GEM será de hasta 100 millones de euros en un plazo de hasta 3 años desde la firma del acuerdo. También se establece, que la



cuantía de las disposiciones se determinará en función del volumen medio de negociación (con ciertos límites) y del precio medio de cotización de las acciones de NYESA para un periodo de 15 sesiones bursátiles desde que GEM reciba la notificación por parte de NYESA. La Dirección, de acuerdo con la primera suscripción ya realizada, estima que las sucesivas disposiciones de la línea de crédito-capital se efectuarán con carácter mensual (siempre a la discreción de NYESA) y la cuantía estimada (inicialmente) de las mismas oscilará entre 1 y 2 millones de euros. Las expectativas de la Dirección son que la cotización y el volumen de negociación aumente tras las previstas mejoras de la cuenta de resultados por lo descrito anteriormente, y por lo tanto, las disposiciones lo sean de una mayor cuantía y permitan, si es necesario, cubrir la totalidad de la línea de crédito capital (hasta 100 millones de euros). Esta operación corporativa permitirá fortalecer la situación financiera y patrimonial del Grupo en el medio plazo.

Este informe especial de los Administradores ha sido preparado, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, por el Consejo de Administración de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

Zaragoza, ~~27~~ de agosto de ~~2010~~

D. Víctor Gálvez Marqueta

Consejero de NYESA VALORES
CORPORACIÓN, S.A. y Presidente del
Comité de Auditoría.