
DECLARACIÓN INTERMEDIA

1) Aspectos de General Interés

La evolución del sector inmobiliario durante los nueve primeros meses del ejercicio 2010 ha seguido la tendencia iniciada en el segundo semestre del ejercicio 2007 y que se caracterizó por una importante caída en las ventas de viviendas y por una restricción del crédito por parte de las entidades financieras.

Los hechos más relevantes acontecidos durante el tercer trimestre del 2010, han sido los siguientes:

- El 9 de agosto del 2010, se celebró la Junta General de Accionistas de la sociedad, donde se aprobaron los siguientes acuerdos:
 - Aprobar las cuentas anuales e informe de gestión tanto individuales como consolidados correspondientes al ejercicio 2009.
 - Aprobar la aplicación de la pérdida a resultados negativos de ejercicios anteriores.
 - Aprobar la actuación realizado por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2009.
- Desde el inicio del tercer trimestre y hasta la fecha de envío del presente informe, y como continuación del hecho relevante publicado el 16 de abril del presente, en relación a la línea de capital (equity line) firmada con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited (en adelante se les denominará a ambas GEM) para la suscripción a solicitud de la Sociedad, de uno o varios aumentos



del capital social 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, se han realizado las siguientes operaciones:

- En fecha 8 de julio de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social de 1.470.542,40 euros con una prima de emisión de 297.784,83 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.225.452 acciones. Las acciones se emitieron con derecho de exclusión preferente de los actuales accionistas de la Sociedad, con el objeto de permitir que sean íntegramente suscritas y desembolsadas por GEM al amparo de la línea de capital. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha de 27 de julio y la contratación efectiva de las nuevas acciones en las Bolsas de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil comenzó el 13 de agosto.

- En fecha 14 de octubre de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social de 1.897.508,40 euros con una prima de emisión de 555.627,36 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.581.257 acciones. Las acciones se emitieron con derecho de exclusión preferente de los actuales accionistas de la Sociedad, con el objeto de permitir que sean íntegramente suscritas y desembolsadas por GEM al amparo de la línea de capital. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha de 28 de octubre y la contratación efectiva de las nuevas acciones en las Bolsas de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil todavía no se ha producido.



- En fecha 28 de octubre de 2010, GEM notificó a la Sociedad su decisión de suscribir y desembolsar un aumento de capital social en la cuantía de 4.142.397,6 euros, mediante la emisión y puesta en circulación por la Sociedad de 3.451.998 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 1,2 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 0,69 euros por acción, lo que supondrá un precio total de emisión de 6.524.276,22 euros y un precio de emisión por acción de 1,89 euros. En el día de hoy, se ha acordado por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobar el citado aumento de capital.

- El 6 de septiembre del 2010, la Sociedad comunicó a los mercados el acuerdo alcanzado con el fondo de inversión estadounidense Wilson Capital Group, LLC (en adelante WCG) para la financiación de la construcción del complejo turístico recreativo y residencial de La Roca que el grupo posee en Costa Rica. Dicho acuerdo consistía en la concesión por parte de WCG de un préstamo de 330 millones de dólares que debería ser amortizado en diez años. En fecha de 7 de octubre de 2010, la Sociedad y WCG suscribieron un acuerdo de intenciones para la reconfiguración de la operación de financiación inicialmente acordado, para sustituirla por una toma de aportación del 20% en la filial NYESA COSTA RICA, S.R.L. mediante la suscripción de una ampliación capital en la misma del referido importe de 330 millones de dólares estadounidenses.

- En fecha 23 de septiembre de 2010, los accionistas de referencia de la Sociedad, suscribieron un acuerdo de colaboración con Corbis Group (en adelante CG). Dicho acuerdo está estrechamente relacionado con la adquisición de la mayoría del capital social de Cahispa, S.A. de Seguros de Vida (en adelante Cahispa). El citado acuerdo suscrito quedó condicionado a los siguientes extremos:



- La obtención del acuerdo preceptivo de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de la adquisición de la mayoría del capital social de Cahispa por parte de CG, así como la aprobación por parte de dicho organismo supervisor del correspondiente plan de viabilidad.
- La obtención por parte de CG de la financiación necesaria para que los accionistas de referencia de la Sociedad puedan formular la opa obligatoria sobre las acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Una vez devenga el acuerdo efectivo está previsto que:

- CG aporte el aval necesario para que los accionistas de referencia de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. puedan formular la OPA obligatoria sobre el 100% del capital de la Sociedad al amparo del RD 1066/2007.
 - Los accionistas de referencia de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. propongan al Consejo de Administración y a la Junta General de Accionistas de la Sociedad una ampliación con exclusión del derecho de suscripción preferente a suscribir por Cahispa, mediante la aportación no dineraria de un activo inmobiliario que Cahispa posee en Fuerteventura.
- 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 con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para re-estructurar los aplazamientos y fraccionamientos previamente concedidos,



de acuerdo a un nuevo calendario de pago que comprende diversos vencimientos entre los ejercicios 2011 y 2015, cumpliendo así uno de los objetivos planteados por el Consejo de Administración y despejando una de las salvedades del informe de auditoría.

2) Hechos y Operaciones Significativos

Adicionalmente a los puntos comentados en el apartado anterior, a fecha de envío de la presente información trimestral, y tal y como informamos en el Informe financiero correspondiente al primer semestre del 2010, el proceso de renegociación de la deuda con entidades financieras acreedoras no ha finalizado, si bien, sigue avanzando. El proceso de re-estructuración de la deuda comenzó a principios del cuarto trimestre del 2008, siendo unas 35 entidades las involucradas en el mismo por un monto aproximado de 650 millones de euros. Consecuencia de dicho proceso de re-estructuración financiera, el Grupo ha reducido su deuda de una forma muy significativa, mediante compras de activos por parte de entidades financieras (o entidades vinculadas a éstas). Actualmente existen negociaciones muy avanzadas con las últimas cuatro entidades que faltan de firmar los acuerdos de refinanciación, y la Dirección del Grupo prevé que podrá llevarse a cabo antes de la finalización del ejercicio.

En relación con la deuda existente en el Grupo con Administraciones Públicas, indicar que la Sociedad ha llegado a un acuerdo con la Agencia Tributaria para la concesión de un nuevo calendario de pago de dicha deuda.

El Grupo, durante el tercer trimestre sobre el que se informa, ha continuado normalmente con su actividad, que principalmente consiste en la promoción inmobiliaria y en la explotación y alquiler de sus activos de carácter patrimonialista (hoteles, residencias y centros de negocios).

A continuación se muestran las cifras comparativas con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, del importe neto de la cifra de negocios para cada una de las principales áreas:

(Euros)	Facturación 01/01 al 30/09 de 2010	Facturación 01/01 al 30/09 de 2009	Var. Absol	Var. Rel %
Promoción Inmobiliaria	10.682.962	75.071.974	-64.389.012	-86%
Patrimonio	5.122.543	5.313.187	- 190.644	-4%
Total	15.805.505	80.385.161	-64.579.656	-80%

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, el importe neto de la cifra de negocios en lo referente a la actividad inmobiliaria, ha disminuido con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior en casi 64,4 millones de euros, lo que supone un decremento del 86% en términos relativos, debido principalmente a las desinversiones de activos realizadas a entidades financieras o sociedades vinculadas a las mismas en el ejercicio anterior, con el propósito de reducir el endeudamiento del Grupo y de obtener liquidez. Asimismo, el importe de la cifra de negocios en el área patrimonial, se ha mantenido prácticamente estable.

El Grupo no ha realizado inversión alguna en activos de cualquier índole (salvo las promociones en curso) durante el presente trimestre.

3) Situación financiera general

El balance de situación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. al cierre del presente trimestre no ha variado significativamente con respecto al del cierre del trimestre inmediatamente anterior, sin embargo la cuenta de resultados si ha mejorado con respecto a la del mismo periodo del ejercicio anterior, especialmente por el menor impacto de los deterioros de la cartera de las participadas, que han disminuido un 26%.

En cuanto al Estado de Situación Financiera del Grupo, es importante destacar que al inició en el cuarto trimestre del ejercicio 2008 se comenzó proceso de refinanciación de toda la deuda del Grupo, con el objetivo de dilatar el vencimiento de las operaciones de financiación a largo plazo. Este proceso se ha desarrollado bajo unas condiciones comunes para todas las entidades financieras, y ha permitido prolongar el vencimiento de las operaciones crediticias.

Durante el tercer trimestre del 2010, se ha producido un ligero incremento del endeudamiento financiero neto consolidado con respecto al trimestre



inmediatamente anterior de aproximadamente un 8,9 millones de euros, lo que aproximadamente supone un aumento de un poco más del 1,8%, básicamente por las disposiciones de deuda para la conclusión de las promociones inmobiliarias en curso.

Por otro lado, el Grupo ha conseguido un nuevo aplazamiento con fraccionamiento en el pago de deuda con la Agencia Tributaria. El nuevo calendario comprende la realización de pagos hasta finales del 2015.

Es importante destacar, que la operación de línea capital (equity line) suscrita con GEM ha provocado una mejora en el patrimonio neto del Grupo por la ampliaciones de capital suscritas, así como la inyección de liquidez con carácter casi mensual, lo que está permitiendo al Grupo alcanzar acuerdos satisfactorios con las entidades financieras con las que no se había llegado a un acuerdo en el proceso de refinanciación así como con la Administración.

En lo que se refiere al resto de las masas patrimoniales del Estado de Situación Financiera al cierre del tercer trimestre, no ha habido cambios significativos con respecto al cierre del trimestre inmediatamente anterior.

Respecto al Estados de Resultados Global consolidado, indicar que se ha producido una mejora considerable con respecto al del mismo periodo del ejercicio anterior, debido a la contención del gasto de estructura del Grupo y especialmente relevante a la disminución del gasto financiero (disminución de un 25% aproximadamente).