
DECLARACIÓN INTERMEDIA

1. Aspectos de general interés

La evolución del sector inmobiliario durante el primer trimestre del ejercicio 2011 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 primer trimestre del ejercicio 2011, son los que se detallan a continuación:

- Continuando con el hecho relevante publicado el 16 de abril del presente, en relación a la línea de capital (equity line) suscrita entre Nyesa Valores Corporación, S.A. y GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited 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, indicar que se han desembolsado, escriturado e inscrito en el Registro Mercantil, tres nuevas ampliaciones de capital durante primer trimestre del ejercicio 2011. Dichas ampliaciones han supuesto un aumento del capital social de 4.733 miles de euros con una prima de emisión de 1.545 miles de euros, mediante la emisión de 3.943.890 nuevas acciones. Por lo tanto, y hasta la finalización del presente trimestre, el número de ampliaciones realizadas desde la suscripción del contrato de línea de capital ha sido de siete, habiéndose desembolsado un total de 18.800 miles de euros por 11.328.261 nuevas acciones. Con posterioridad al 31 de marzo de 2011 y hasta la fecha de envío del presente informe, fue suscrita y desembolsada la octava ampliación de capital por importe de 989 miles de euros.
- 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. Tras reiterados incumplimientos en los plazos marcados para el desembolso de las citadas ampliaciones de capital, en fecha de 14 de abril de 2011, el Consejo de Administración decidió dar por resuelto el citado acuerdo por incumplimiento del mismo por parte de WCG, y adoptar las medidas legales que sean necesarias para proteger los intereses del Grupo y sus accionistas.

- En fecha de 17 de marzo de 2011, el Consejo de Administración adoptó el acuerdo de convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas para los días 27 y 28 de abril (primera y segunda convocatoria), con el objeto de informar pormenorizadamente de las circunstancias que han rodeado la evolución del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y el fondo de inversión norteamericano Wilson Capital Group LLC, así como de proponer a dicha Junta el nombramiento, en su caso, de un nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad en representación de accionistas minoritarios que ostenten una participación de, al menos, el cinco por ciento del total capital social. Celebrada la Junta General Extraordinaria en el día 28 de abril del presente, se tomó el acuerdo de modificar la composición del Consejo de Administración. Este acuerdo tuvo como objetivo, el formar un nuevo Consejo de Administración que representara a diferentes accionistas de la Sociedad. Posteriormente, en sesión de 29 de abril, el nuevo Consejo de Administración acordó los nombramientos del Presidente, Vicepresidente así como la constitución de las Comisiones de Nombramientos y Retribuciones y de Auditoría.
- 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 estaba 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 pudieran formular la opa obligatoria sobre las acciones de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.

Una vez devengara el acuerdo efectivo estaba previsto que:

- CG aportara el aval necesario para que los accionistas de referencia de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. pudieran 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. propusieran 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 la obtención de la autorización por parte de Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, tal y como se comunicó a los mercados en fecha 14 de febrero de 2011, se aceleraron las gestiones para la instrumentalización y ejecución del Acuerdo, lo que pasaba por la obtención de la financiación necesaria para que Grupo Bartibas pudiera lanzar, en el menor plazo posible, la opa sobre las acciones de la Sociedad. Como resultado de dichas gestiones y partiendo de los parámetros establecidos para el lanzamiento de la opa, en fecha de 14 de abril, CG comunicó a Grupo Bartibas que dada la actual capitalización de la Sociedad, en particular, y del entorno económico, en



general, devenía inviable que se prestasen garantías suficientes para responder a la financiación prevista en el Acuerdo formalizado, siendo la misma un requisito condicionante del acuerdo, por lo que les resultaba inevitable su resolución.

- El accionista de referencia después de la celebración del primer Consejo de Administración celebrado tras la Junta General de Accionistas que tuvo lugar el día 28 de abril de 2011, ha avalado la cantidad de 30 millones de euros en garantía de los posibles compromisos a los que tenga que hacer frente el Grupo.

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 se informó en el Informe financiero correspondiente al segundo 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 redujo su deuda de una forma muy significativa (aproximadamente 210 millones de euros), mediante adquisiciones de activos por parte de entidades financieras (o entidades vinculadas a éstas) especialmente en los ejercicios 2008 y 2009. Actualmente existen negociaciones muy avanzadas con las últimas entidades que faltan de firmar los acuerdos de refinanciación, y la Dirección del Grupo prevé que podrá llevarse a cabo antes del cierre del primer semestre del 2011. Por otro lado, y tal y como se muestra en las cuentas anuales del Grupo correspondientes al ejercicio 2010, durante el primer trimestre del ejercicio se han producido impagos de intereses a entidades de crédito, lo que ha hecho que se clasificara en los estados financieros a cierre del segundo semestre, el principal de la deuda como corriente, en su caso. La Dirección del Grupo prevé no tener problemas en regularizar dichas situaciones durante el segundo trimestre del año.

En relación con la deuda mantenida por el Grupo con Administraciones Públicas, indicar que el Grupo alcanzó un acuerdo con la Agencia Tributaria para la concesión de un nuevo calendario de pago de dicha deuda en noviembre de 2010. En marzo del presente ejercicio, no se pudo afrontar uno de los plazos, por lo que la deuda que había sido aplazada, se reclasificó como deuda corriente, registrándose el correspondiente recargo de apremio, previendo regularizar la situación antes de la finalización del primer semestre del ejercicio 2011.

El Grupo, durante el primer 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) | Importe Neto de la Cifra de Negocios 1 ^{er} T 2011 | Importe Neto de la Cifra de Negocios 1 ^{er} T 2010 | Var. Absoluta | Var. Relativa % |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| Promoción Inmobiliaria | 857.000 | 10.396.157 | (9.539.157) | -92% |
| Patrimonio | 1.409.803 | 1.846.022 | (436.219) | -24% |
| Total | 2.266.803 | 12.242.179 | (9.975.376) | -81% |

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 9,5 millones de euros, lo que supone un decremento del 92% 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 y de obtener liquidez. Asimismo, el importe de la cifra de negocios en el área patrimonial, se ha reducido en un 24%, principalmente por la menor tasa de ocupación y menor precio de venta de las habitaciones, en los dos hoteles en explotación directa que posee el Grupo.



Las únicas inversiones que se han realizado durante el presente trimestre del ejercicio 2011, lo han sido en una promoción residencial y un parking en curso de construcción en Barcelona, por importe conjunto de 865 miles de euros.

3. Situación financiera general

El balance de situación de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. al cierre del primer trimestre no ha variado significativamente con respecto al del cierre del semestre inmediatamente anterior, salvo por lo que respecta a las ampliaciones de capital (tres de ellas escrituradas y una cuarta en curso al cierre del periodo), que han hecho que el patrimonio neto de la Sociedad mejore en 5.461 miles de euros. Respecto a la cuenta de resultados de la Sociedad, indicar que arroja unas pérdidas de 6,1 millones de euros, de los que 5 millones de euros aproximadamente corresponden al deterioro de la cartera de participadas.

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 primer trimestre del 2011, el endeudamiento financiero neto se ha mantenido estable con respecto al cierre del semestre anterior, situándose en casi 495 millones de euros. Esta estabilidad, ha sido consecuencia fundamentalmente de dos factores de signo contrario, que son; por un lado el aumento del endeudamiento por disposiciones de crédito para la conclusión de las promociones inmobiliarias en curso y devengo de intereses y por otro la disminución del endeudamiento por la subrogación en los créditos hipotecarios de los clientes compradores de vivienda.

Por otro lado, el Grupo en marzo, incumplió el calendario de aplazamiento con fraccionamiento en el pago de deuda con la Agencia Tributaria. Se están realizando las gestiones oportunas con la Administración, para poder normalizar el calendario previsto. Este calendario comprendía 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 primer trimestre, destacar que no ha habido cambios significativos con respecto al cierre del semestre inmediatamente anterior.