

VI. INFORME DE GESTION INTERMEDIO

1. Aspectos significativos del periodo

La evolución del sector inmobiliario durante el primer semestre de 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 primer semestre del 2010, han sido los siguientes:

- Durante el primer semestre, se produjo la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de denominación social (a NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) y del traslado de domicilio a la ciudad de Zaragoza acordado en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de julio de 2009.
- En sesión del Consejo de Administración celebrada el 8 de abril, se acordó la designación de D. Carlos Pinedo Torres como consejero de la Sociedad, por la vía de cooptación, en sustitución de D. Guillermo Santos Llombart quien había presentado su dimisión el 10 de marzo de 2010. La designación del Sr. Pinedo fue ratificada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas en sesión celebrada el 21 de mayo de 2010.
- En fecha 21 de junio de 2010, las sociedades NYESA COSTA, S.L.U., NYESA PIRINEOS, S.L.U. (Absorbida por NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U.), NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U. y NYESA SERVICIOS RESIDENCIALES, S.L.U. (Absorbida por NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.U.) interpusieron sendas reclamaciones económico administrativas al Tribunal Económico Administrativo Central en relación con las actas de Inspección por IVA recibidas el 3 de mayo de 2010. Por su parte, NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.U. a comienzos del

primer semestre del ejercicio, realizó el mismo proceso de interposición de su reclamación correspondiente.

- El 16 de abril del 2010, la sociedad cabecera del Grupo NYESA VALORES CORPORACIÓN suscribió un contrato con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund Limited (en adelante se les denominará a ambas GEM) relativo a una operación de línea de capital conforme a la cual la Sociedad tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad, 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. Este contrato quedó supeditado a la aprobación en sede Junta de Accionistas de la delegación a favor del Consejo de Administración de la Sociedad de la facultad de aumentar el capital social sin previa consulta a la Junta General, atribuyéndole incluso la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Dicho acuerdo fue aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas el 21 de mayo de 2010.

En fecha 31 de mayo, la Sociedad comunicó a la CNMV la posibilidad de iniciar en los siguientes días, un periodo de referencia tendente a la fijación de precio para la primera ampliación de capital a suscribir por GEM.

En fecha 7 de junio la Sociedad realizó una notificación a GEM para que suscribiera un volumen de 1.225.452 títulos, lo que supuso que el día 8 de junio comenzara un Periodo de Fijación de Precio, es decir, un periodo de quince sesiones bursátiles en el que se calculó el precio de suscripción de los títulos. Dicho periodo concluyó el pasado 28 de junio.

En fecha 29 de junio, GEM, en virtud del contrato de Línea de Capital, comunicó a NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A. su intención de suscribir el 100% de los títulos solicitados previamente, esto es 1.225.452 títulos y al precio medio ponderado de referencia que fue de 1,443 euros por acción.

Del mismo modo manifestó su interés de realizar este primer desembolso que asciende a un total de 1.768.327,24 euros de manera inmediata.

En fecha 30 de junio, la Sociedad comunicó a la CNMV mediante hecho relevante las intenciones de GEM de proceder a la ampliación de capital informando acerca del número de títulos a suscribir y del precio de los mismos.

En base a lo anteriormente expuesto queda de manifiesto que la entrada de GEM en el capital de la Sociedad se está ejecutando según lo previsto, y la periodicidad de las ampliaciones se está desarrollando con normalidad, de hecho la Sociedad notificó el pasado 29 de junio a GEM su intención de proceder a la segunda suscripción, y ésta aceptó que diera comienzo el consecuente periodo de referencia.

La Dirección de la Sociedad considera que esta fórmula de financiación ya iniciada con GEM favorecerá notablemente el proceso de renegociación ya avanzado con sus entidades financieras y acreedores corrientes, tendente a la conversión de su exigible a corto en exigible a largo plazo, objetivo que a su vez se pretende conseguir en el menor plazo posible. Asimismo, las citadas ampliaciones fortalecerán la situación patrimonial del Grupo. Dicho proceso de refinanciación se espera finalice antes del cierre del ejercicio 2010.

- El mismo 30 de junio de 2010, y como resultado de la publicación el día anterior por parte de la Sociedad de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión (individuales y consolidado) y sus respectivos informes de auditoría, la CNMV publicó mediante hecho relevante su decisión de *“suspender cautelarmente, con efectos inmediatos, al amparo del Artículo 33 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones, u otros valores que den derecho a su suscripción, adquisición o venta, de la entidad NYESA VALORES CORPORACION, S.A., por concurrir circunstancias que pudieran perturbar el normal desarrollo de las operaciones*

sobre los citados valores, en relación con la auditoría de las cuentas del ejercicio 2009, en la que se pone de manifiesto la ausencia de opinión por parte del auditor.”. El órgano de administración del Grupo reformuló sus cuentas anuales e informe de gestión con fecha 1 de julio de 2010, emitiendo los auditores sobre estas cuentas una opinión con salvedades. Una vez puestas a disposición de los mercados dichas cuentas anuales reformuladas la CNMV decretó “Levantar, con efectos de las 08:30 h. del día 5 de julio de 2010, la suspensión cautelar de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones, u otros valores que den derecho a su suscripción o adquisición, de la entidad NYESA VALORES CORPORACION, S.A., como consecuencia de haber sido puesta a disposición del público en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores y en la C.N.M.V. información suficiente de las circunstancias que aconsejaron la adopción del acuerdo de suspensión.”

- 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 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.

2. Evolución de los negocios

La situación actual del mercado inmobiliario es especialmente compleja debido al exceso de oferta y contracción de la demanda ocasionada por la acuciante falta de liquidez existente en el sector financiero nacional e internacional.

El Grupo está tratando de paliar el “parón” del sector inmobiliario reelaborando sus objetivos comerciales a través de políticas de comercialización de viviendas acordes a la situación actual del mercado inmobiliario a través de campañas publicitarias dirigidas exclusivamente a los segmentos de mercado que pueden estar interesados en determinadas promociones, revisando los precios de venta a la baja y en algunos casos fomentando el alquiler con opción a compra de vivienda.

En lo que se refiere al negocio de desinversión de suelo, el Grupo cuenta con suficiente stock para no tener que realizar inversiones en el corto y medio plazo, y actualmente se ha producido un estancamiento del mercado en lo que a venta de solares se refiere.

Aunque en buena medida el Grupo ha conseguido realizar gran parte de los objetivos marcados en su plan estratégico, sin embargo, no se han podido conseguir la escrituración de aproximadamente una 150 viviendas ya pre-ventas en contrato privado, ante la negativa por parte de los clientes de realizar las transacciones. Este tipo de actuaciones por parte de los clientes que firmaron un contrato privado de compraventa de una vivienda se ha convertido en una práctica habitual en el sector inmobiliario. Por su parte, la Dirección del Grupo está realizando las gestiones pertinentes, tanto a través de entrevistas personales con los clientes como de las actuaciones jurídicas oportunas, para salvaguardar los intereses del Grupo.

Una de las sociedades del Grupo ha instado un expediente de responsabilidad patrimonial ante el Ayuntamiento de La Muela por importe aproximado de 6,8 millones de euros, en relación con los daños y perjuicios ocasionados a dicha sociedad.

En cuanto al negocio internacional, el Grupo se encuentra en una fase avanzada de negociación para la consecución de financiación en el proyecto inmobiliario (residencial

y hotelero) que posee en Costa Rica, lo que permitirá hacer viable 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 del mismo.

A continuación se muestra el detalle del Ingresos Ordinarios por actividades del Grupo Consolidado:

(miles de euros)	1 ^{er} Semestre 2010	1 ^{er} Semestre 2009	Variación	% variación
ACTIVIDAD INMOBILIARIA	10.193	47.915	(37.722)	-79%
ACTIVIDAD PATRIMONIAL	3.631	9.109	(5.478)	-60%
ACTIVIDAD INTERNACIONAL	0	0	0	0%
UNIDAD CORPORATIVA	121	1.791	(1.670)	-93%
	13.945	58.815	(44.870)	-232%

El Grupo ha obtenido una facturación consolidada durante el primer semestre de 2010 de 13,94 millones de euros, lo que supone un descenso del 232% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. De la citada cifra, un total de 10.193 miles de euros aproximadamente corresponde a ventas de solares y viviendas, registrados en el epígrafe de “Existencias”, de los que 9.106 miles de euros, han sido vendidos a entidades financieras o sociedades vinculadas a las mismas. Como podemos apreciar, la facturación en este segmento en el mismo periodo del ejercicio anterior ascendió a 47.915 miles de euros, que representa una cifra muy superior a la realizada en este semestre, fundamentalmente porque en este mismo periodo del ejercicio anterior se transmitieron a entidades financieras una importante cifra de activos como consecuencia del proceso de refinanciación.

La facturación en el segmento de patrimonio ha disminuido un 60%, desde 9.109 miles de euros facturados en el primer semestre del 2009 a 3.631 miles de euros facturados en el primer semestre del ejercicio 2010. Esta disminución se ha producido básicamente, porque en dicho periodo del ejercicio anterior se transmitió un activo por importe de 5,5 millones a una entidad financiera. Descontando este efecto, la cifra de negocios de

ambos periodos hubiera sido similar, puesto que la mayoría de los activos están en renta, y por lo tanto, la facturación no sufre variaciones con carácter anual.

3. Análisis del resultado consolidado

(cifras en miles de euros)	1 ^{er} Semestre 2010	1 ^{er} Semestre 2009	Variación	% variación
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	13.718	58.289	(44.571)	-76%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(2.916)	(11.214)	8.298	74%
RESULTADO FINANCIERO	(12.605)	(15.207)	2.602	17%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(15.900)	(26.421)	10.521	40%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	(15.907)	(26.627)	10.720	40%
Resultado atribuible a los minoritarios	(92)	(1.106)	1.014	92%
Resultado atribuible a la sociedad dominante	(15.815)	(25.521)	9.706	38%

El **resultado de explotación** del periodo se sitúa en una pérdida de 2.916 miles de euros frente a una pérdidas en el mismo periodo del ejercicio anterior de 11.214 miles de euros. A continuación mostramos el detalle de las partidas que componen el Resultado de la Explotación y que son las siguientes:

(cifras en miles de euros)	1 ^{er} Semestre 2010	% sobre I.N.C.N.	1 ^{er} Semestre 2009	% sobre I.N.C.N.	Variación	% variación
Importe neto de la cifra de negocio	13.718	100%	58.289	100%	(44.571)	-76%
Otros ingresos	227	2%	525	1%	(298)	-57%
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	13.945 ✓	102%	58.814	101%	(44.869)	76%
Aprovisionamientos	(10.944)	-80%	(55.974)	-96%	45.030	80%
Variación de existencias de productos terminados o en curso	1.788	13%	(7.261)	-12%	9.049	125%
Gastos de personal	(2.205)	-16%	(2.390)	-4%	185	8%
Dotación a la amortización	(655)	-5%	(650)	-1%	(5)	-1%
Otros gastos de Explotación	(4.209)	-31%	(4.172)	-7%	(37)	1%
Resultado deterioro/reversion activos (neto)	(20)	0%	428	1%	(448)	100%
Otros resultados	(616)	-4%	(9)	0%	(607)	100%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(16.861) ✓	-123%	(70.028) ✓	-120% ✓	53.167	76%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(2.916) ✓	-21%	(11.214)	-19%	8.298	74%

Como podemos observar en el cuadro anterior, el porcentaje de las partidas de “Aprovisionamientos” y “Variación de existencias de productos terminados y en curso” sobre el “Importe Neto de la Cifra de Negocios” en el ejercicio 2010 han tenido una evolución positiva para la cuenta de resultados con respecto a los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Los “*Gastos de personal*”, las “*Dotaciones a la amortización*” y los “*Otros gastos de explotación*” se han mantenido en línea con los registrados en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Sin embargo, ha sido desfavorable para el resultado de la explotación el epígrafe “*Otros resultados*,” que recoge casi exclusivamente el impacto de los recargos de apremio y sanciones de las deudas que el Grupo mantiene con las Administraciones Públicas.

El **resultado financiero** en el primer semestre del ejercicio 2010 ha sido de unas pérdidas de 12,6 millones de euros frente a unas pérdidas de 15,2 millones de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior. Esta mejora en el resultado financiero se debe principalmente de la incidencia de varios factores que explicamos a continuación:

- por un lado, la reducción paulatina de los tipos de referencia de la deuda financiera (EURIBOR) a partir de la primera mitad del primer semestre del ejercicio 2009.
- por otro lado, la menor deuda financiera existente en este ejercicio con respecto al ejercicio anterior, como consecuencia de las desinversiones de activos a entidades financieras realizadas en el proceso de re-estructuración de la deuda.

El **endeudamiento financiero neto** de la posición de tesorería y activos financieros equivalentes del Grupo a cierre del primer semestre se sitúa en 487 millones de euros frente a los 485 millones de euros correspondientes al cierre del ejercicio anterior.

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el **resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante** del primer semestre de 2010 se haya situado en unas pérdidas de 15.815 miles de euros.

4. Autocartera

NYSEA VALORES CORPORACIÓN, S.A. no posee acciones propias al cierre del primer semestre del ejercicio 2010. No obstante, la empresa dependiente

PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.A. posee 29.311 títulos de la Sociedad Dominante que representan aproximadamente un 0,02% del capital social. El Grupo mantiene una política de gestión de la autocartera de forma directa, sin tener firmado ningún contrato de liquidez con ninguna institución financiera ni está en proceso de firma de ningún contrato de este tipo.

5. Operaciones con partes vinculadas

La información agregada sobre transacciones con partes vinculadas ha sido desarrollada en el presente Informe Financiero semestral, en concreto en su Capítulo IV “*Información Financiera Seleccionada*”, Apartado 18.

6. Acontecimientos posteriores al cierre

El único hecho significativo acontecido con posterioridad al cierre del primer semestre de 2010 y hasta la fecha de envío del presente informe, es el que se detalla a continuación:

- la suscripción de la primera ampliación de capital de GEM por importe 1.768 miles de euros (1.470 miles de euros de capital social y 298 miles de euros de prima de emisión) durante el mes de julio de 2010.

7. Otra información

Las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente.