



Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 681, Folio 51, Hoja M-14.032
C.I.F. número A-28/042984

Domicilio Social
Antonio Maura, 16
28014-MADRID



Tel. 34 915 32 83 01
Fax. 91.521.88.90

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Marqués de Villamagna, 3
28001.- MADRID

Madrid a 14 de junio de 2010

En respuesta a su requerimiento de fecha 28 de mayo de 2010, recibido el día 1 de junio de 2010, por el que se nos solicitaba la presentación, en un plazo de 15 días a contar desde la recepción de dicho documento, de un Escrito contestando a las cuestiones que en aquel se contenían, permitánnos, siguiendo por razones sistemáticas el orden numérico de su carta, efectuar las siguientes aclaraciones:

1. Con respecto a la incertidumbre que ha puesto el Auditor de la Compañía en su Informe relativo a las cuentas anuales individuales de "RÚSTICAS, S.A.".

"1.1. Deberán indicarse las razones por las cuales, no obstante las dudas sobre la capacidad de Xeresa Golf, S.A., para la devolución del préstamo y sobre la posible exigencia a rústicas de las obligaciones avaladas en el contrato de financiación, la Sociedad no ha considerado esta circunstancia, de manera que las cuentas anuales expresen, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de su situación financiera y patrimonial y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio, tal y como requiere la legislación mercantil vigente."

La incertidumbre sobre la recuperación de la inversión en Xeresa Golf y sobre la posible exigencia a Rústicas de las obligaciones avaladas, la ha puesto de manifiesto la compañía auditora. La sociedad mantiene su convicción de que Xeresa Golf generará los recursos suficientes para devolver el préstamo bancario avalado por Rústicas y devolver a Rústicas las cantidades que se le adeudan en el momento de su vencimiento.

1.2. Con respecto al Contrato de Financiación de Xeresa Golf, garantizado por Rústicas, S.A.

"1. 2. (i).- Indique el importe de dicho contrato de financiación así como el importe por el cuál respondería rústicas por la garantía asumida de forma irrevocable y solidariamente a 31 de diciembre de 2009."

El importe del Contrato de Financiación era de 91.000.000, si bien a fecha de hoy, al haberse amortizado ya algunas cantidades, quedaría por amortizar un importe de 85.868.528,38.-€. Ahora bien, si Xeresa Golf, S.A., no pudiera devolver el préstamo la garantía asumida por Rústicas a 31 de diciembre de 2009 respecto al préstamo bancario concedido a Xeresa Golf, S.A, sería efectiva tan sólo si concurriera alguno de los supuestos que se describen en el apartado siguiente.

En dichos casos, Rústicas, S.A., respondería de la totalidad del crédito que quedara por amortizar, es decir de 85.868.528,38.-€. Sin embargo, una vez cumplidos y salvados los cuatro hitos anteriores, Rusticas, S.A. tan sólo respondería durante la vigencia del Contrato de Financiación de un importe máximo de 3.900.000.-€, para el supuesto de que se produjera un vencimiento ordinario o anticipado del Crédito.

“1.2. (ii) Describa los supuestos que darían lugar a la responsabilidad de Rústicas. Adicionalmente, señale qué impacto tiene en dichos supuestos la firma en diciembre de 2009 del Contrato de Operación de los Hoteles del Proyecto por Xeresa y APMC (American Property Management Corporation).”

Los supuestos en los que se daría lugar a la responsabilidad solidaria de Rústicas, de acuerdo con el Contrato de Financiación son los siguientes:

- (i) La resolución de dicho Contrato en el supuesto de que se extinguiera el Derecho de Superficie por resolución administrativa firme no recurrida por la Entidad Acreditada, o por resolución judicial firme; o se cancele registralmente la inscripción del Derecho de Superficie; o tenga lugar una situación de pérdida de la posesión de las instalaciones del Proyecto (entre otras razones, con carácter meramente enunciativo y no exhaustivo por la falta de declaración de impacto ambiental de los campos de golf, las licencias de apertura del Complejo, o por la falta de resolución por la que se autorice la petición de modificación de la vía pecuaria “Colada de Campo Santo”); o
- (ii) En el supuesto de que con anterioridad a la finalización del octavo aniversario computado desde la fecha en que se inicie la explotación de los hoteles del Proyecto se suspendiera o abandonara la explotación y gestión de los hoteles del Proyecto por el operador por plazo superior a 12 meses o se suspendiera o abandonara la gestión de los campos de golf del Proyecto por plazo superior a cuatro meses, salvo que en el plazo máximo de 12 meses desde la suspensión o el abandono se haya suscrito un contrato con otro operador en términos satisfactorios a juicio del Agente; o
- (iii) La resolución del Contrato de Financiación por no terminar el Fitness Center con anterioridad al 31 de julio de 2009¹. En este supuesto la garantía sólo podrá ser exigible una vez transcurridos 36 meses desde la firma del Contrato de Financiación.

¹ El Fitness Center se encuentra terminado y operativo desde enero de 2009.

- (iv) En el supuesto de que la Entidad Acreditada no amortice el Tramo A² del Crédito en la fecha establecida en el calendario de amortizaciones de la cláusula Cuarta del Contrato de Financiación.

A fecha de hoy, la situación con respecto a estos cuatro supuestos es la siguiente:

(i) la resolución del Contrato de Financiación en el supuesto de que se extinguiera el Derecho de Superficie por resolución administrativa firme no recurrida por la Entidad Acreditada, o por resolución judicial firme, o se cancele registralmente la inscripción del Derecho de Superficie, o que tenga lugar una situación de pérdida de la posesión de las instalaciones del Proyecto, **lo cual no ha tenido lugar, ni nos parece remotamente probable que ocurra.**

(ii) en el supuesto de que con anterioridad al octavo aniversario computado desde la fecha en que se inicie la explotación de los hoteles del Proyecto se suspendiera o abandonara la explotación y gestión de los hoteles del Proyecto por el operador por plazo superior a 12 meses o se suspendiera o abandonara la gestión de golf del Proyecto por plazo superior a cuatro meses, salvo que en el plazo máximo de 12 meses desde la suspensión o el abandono se haya suscrito un contrato con otro operador en términos satisfactorios a juicio del Agente, habiéndose ampliado el plazo expresamente por parte de las Entidades Acreditantes hasta el 31 de diciembre de 2009 para la sustitución de la gestora Starwood. **En diciembre de 2009 se procedió a la firma del Contrato de operación de los Hoteles del Proyecto por Xeresa y la prestigiosa entidad APMC (American Property Management Corporation), lo que evita que este supuesto de hecho se haya dado.**

(iii) la resolución del Contrato de Financiación por no terminar el Fitness Center con anterioridad al 31 de julio de 2009. **Como ha quedado dicho El Fitness Center se encuentra terminado y operativo desde enero de 2009, por lo que este supuesto ya no se podría dar.**

(iv) en el supuesto de que la Entidad Acreditada no amortice el Tramo A en la fecha establecida en el calendario de amortizaciones de la Cláusula Cuarta del Contrato de Financiación. **Según queda dicho, la amortización del Tramo se efectuó dentro del plazo indicado, por lo que este supuesto ya no se podría dar.**

“1.2. (iii).- Indique cómo influiría en la situación financiera de la sociedad, así como en su equilibrio patrimonial, el hecho de que se vieran afectados el importe, la forma y el plazo de recuperación del mencionado préstamo o el hecho de que Rústicas tuviera que hacer frente a las garantías asumidas en el contrato de financiación.”

El plazo del vencimiento del préstamo participativo así como sus intereses será cuando Xeresa Golf cumpla con las obligaciones que se derivan del contrato de financiación. En este sentido, el plazo de amortización finalizará el 30 de octubre de 2021. Si llegada dicha fecha, Rústicas no pudiera recuperar su inversión en Xeresa, el patrimonio neto de Rústicas se vería disminuido en el importe de las cantidades adeudadas en ese momento. Además, si Xeresa Golf no pudiera hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato de financiación durante la vigencia del mismo, Rústicas respondería de un importe máximo de 3.900.000 euros.

² El tramo A (4.000.000.-€), que vencía el 30 de octubre de 2009, está ya totalmente amortizado.

“1.2. (iv).- Respecto a las contraprestaciones establecidas en el contrato a recibir por Rústicas a cambio de garantizar las obligaciones de Xeresa: describa en qué consisten dichas contraprestaciones y, en su caso, los importes recibidos por rústicas en 2008 y 2009.”

Como se ha reflejado en el apartado 7.2.b) de la Memoria correspondiente al ejercicio de 2009 se ha concedido un Préstamo Participativo a Xeresa que engloba el conjunto de varios contratos de Préstamos Subordinados que mantenía Rústicas con dicha sociedad, tanto en ejercicios anteriores como en el ejercicio de 2009.

Dichos Préstamos están enmarcados dentro del Contrato de Financiación entre Xeresa y diversas entidades bancarias de 20 de diciembre de 2006, novado el 4 de noviembre de 2008, en el que Rústicas aparece como garante.

A cambio de garantizar las obligaciones de Xeresa, los restantes accionistas de esta Compañía han acordado conceder a favor de Rústicas una prioridad temporal para el cobro de sus préstamos con preferencia sobre los de los demás accionistas.

Por otra parte, los préstamos otorgados devengan intereses a favor de Rústicas. El tipo de interés en el ejercicio de 2009 ha sido del 2,75%, lo que supone unos intereses devengados en el ejercicio de 155 miles de euros. Por su parte, los intereses devengados en el ejercicio de 2008 a favor de Rústicas fueron de 73 miles de euros.

No obstante, el plazo de vencimiento, tanto del Préstamo participativo como de sus intereses está fijado en el momento en que Xeresa cumpla con las obligaciones que se derivan de su Contrato de Financiación, momento en el cual, dichos intereses devendrán exigibles.

1.3. “Justifique la reclasificación de la participación de rústicas en Xeresa de activos disponibles para la venta a participación en empresas asociadas”.

El plan general de contabilidad, define una empresa asociada como aquélla sobre la que se ejerce una influencia significativa. En este sentido, se entiende que existe influencia significativa en la gestión de otra empresa cuando se cumplen los dos siguientes requisitos: que se participe en la empresa sobre la que se está analizando la influencia significativa y que se tenga el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la empresa participada, sin llegar a tener el control.

En este sentido, si bien, Rústicas sigue manteniendo una participación del 18,771% en Xeresa Golf , es decir, no ha variado el porcentaje de participación respecto al ejercicio anterior, entendemos que actualmente, aunque no tengamos el control de dicha sociedad, sí tenemos el poder de intervenir en las decisiones financieras y de explotación de dicha compañía.

1.4. “Indique cómo ha determinado la Sociedad el importe recuperable de las participaciones en empresas asociadas a efectos de determinar su posible deterioro”.

Según figura en el punto 9.5 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009, los estados financieros que se han tenido en cuenta para analizar la recuperabilidad de las inversiones en el patrimonio en empresas asociadas al final del ejercicio 2.009, han sido los aprobados a 31-12-08, por no disponerse de otra información adicional a la fecha de formulación de las cuentas anuales de Rústicas.

2. Sobre el Comité de Auditoría:

“2.1. Con relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de recibir por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales de RÚSTICAS, así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.”

Por lo que se refiere a las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría *“tendentes a la consecución del objetivo de recibir por parte del auditor una opinión favorable en su condición de auditor sobre las cuentas anuales individuales de RÚSTICAS,”*, el Comité de Auditoría ha tenido sucesivas reuniones con los Auditores de la Sociedad para facilitarles su trabajo y efectuar las aclaraciones que resulten pertinentes.

Por otra parte, el Comité de Auditoría ha comprobado y garantizado que no hayan existido actuaciones que pudieran suponer riesgos para la independencia de la gestión de los Auditores.

Igualmente, el Comité se ha asegurado de que las cuentas anuales del ejercicio de 2009, facilitadas a los auditores se han elaborado con arreglo a los criterios y principios recogidos en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, que desarrolla el Plan General de Contabilidad, guardando uniformidad con los principios y normas contables aplicados en el ejercicio anterior. Además el Comité de Auditoría ha velado para que las cuentas anuales contengan la información necesaria y suficiente para su interpretación y adecuada comprensión.

La salvedad que consta en el Informe de Auditoría, como ustedes ya saben, se debe a que los auditores han apreciado una incertidumbre sobre la capacidad de Xeresa Golf, S.A para restituir sus préstamos a Rústicas. El Comité de Auditoría se ha reunido en sucesivas ocasiones con los auditores al objeto de intentar evitar la salvedad que plantean. No obstante, dada tanto la grave crisis económica, así como el actual estado de incertidumbre existente en el mercado con una volatilidad como nunca se ha conocido, así como la grave situación de incertidumbre existente igualmente en el mercado financiero, el Comité de Auditoría ha entendido que los auditores, en virtud del principio de prudencia, mantengan la salvedad al objeto de que los accionistas tengan la mayor información y transparencia posible.

En este sentido, la política de la Compañía, y de su Comité de Auditoría, es que los Auditores, siguiendo las normas de contabilidad y auditoría aplicables actúen con el máximo rigor para que los accionistas y mercados puedan contemplar con la mayor

fiabilidad posible las cuentas de la entidad, lo que se garantiza, en este caso concreto, indicando los dos criterios divergentes del Consejo de Administración y de los Auditores. No conviene olvidar que en nuestra Sociedad se busca tener la mayor transparencia posible de cara a los accionistas.

Por último, les manifestamos que el Comité de Auditoría preparó el Informe sobre su Actividad Anual para su presentación ante la Junta General de Accionistas, en el que se explicaba el por qué los Auditores habían incluido la salvedad que consta en su Informe y sus discrepancias con el Consejo de Administración.

Manuel María Cavestany



Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 681, Folio 51, Hoja M-14.032
C.I.F. número A-28/042984

Domicilio Social
Antonio Maura, 16
28014-MADRID

Tel. 34 915 32 83 01
Fax. 91.521.88.90

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Marqués de Villamagna, 3
28001.- MADRID

Madrid a 20 de julio de 2010

En respuesta a su requerimiento de fecha 18 de junio de 2010, recibido el día 6 de julio de 2010, por el que se nos solicitaba la presentación, en un plazo de 15 días a contar desde la recepción de dicho documento, de un Escrito contestando a las cuestiones que en aquel se contenían, permítannos, siguiendo por razones sistemáticas el orden numérico de su carta, efectuar las siguientes aclaraciones:

- 1. En el punto 1.4 de su contestación al requerimiento recibido el pasado día 14 de junio, se indica que los estados financieros que se han tenido en cuenta para analizar la recuperabilidad de las inversiones en el patrimonio en empresas asociadas al final del ejercicio 2009, han sido los aprobados a 31.12.2008, por no disponerse de otra información adicional a la fecha de formulación de las cuentas anuales de Rústicas.**

En relación con la no disposición de las cuentas anuales de las empresas asociadas correspondientes al ejercicio 2009, deberá facilitar la siguiente información adicional:

“1.1. Explique y justifique por qué en la fecha de formulación de las cuentas anuales de la Sociedad no se dispuso de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31.12.09 de la participada Xeresa y de las demás empresas asociadas, considerando que Rústicas posee influencia significativa sobre ellas.”

Las sociedades participadas por Rústicas tienen una organización administrativa autónoma e independiente de Rústicas.

Anteriormente a la fecha de la formulación de las cuentas de Rústicas del ejercicio de 2009 y al efecto de valorar la inversión en dichas sociedades, se les solicitó a cada empresa asociada las cuentas formuladas del ejercicio de 2009, si bien lo único que recibimos fueron unos estados financieros provisionales a 31 de diciembre de 2009, que

según dichas empresas no sufrirían grandes variaciones pero estaban sin cerrar y por lo tanto, podrían ser objeto de alguna modificación posterior.

Dada la necesidad de cerrar con urgencia las cuentas anuales de Rústicas del ejercicio de 2009 y formular las mismas a causa de los plazos perentorios que existen para la presentación de dichas cuentas en la CNMV y teniendo en cuenta que no existían diferencias significativas entre los valores patrimoniales de los estados financieros provisionales a 31 de diciembre de 2009 y los valores patrimoniales según cuentas anuales del ejercicio de 2008 de dichas sociedades, se tomó la decisión de mantener la valoración de éstos.

“1.2. Una manifestación expresa del auditor de cuentas MOORE STEPHENS IBÉRICA DE AUDITORÍA, S.L., donde indique los motivos por los que no ha considerado, en aplicación de la norma de valoración 2.5.3. del Plan General Contable y de la norma técnica de auditoría sobre importancia relativa publicada por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, mediante resolución de 14 de junio de 1997, incluir una limitación de alcance en el informe de auditoría relativa a la imposibilidad para determinar el valor razonable a 31 de diciembre de 2009 de la inversión de Xeresa y en las demás empresas asociadas así como de la información desglosada en la memoria. Adicionalmente, deberá indicar por qué no ha mencionado dicha circunstancia en la incertidumbre recogida en el informe de auditoría.”

En este sentido, acompañamos como **Anexo 1** la carta recibida del auditor de cuentas de Rústicas, S.A “Moore Stephens Iberica de Auditoria, S.L”.

“1.3. La Sociedad deberá aportar a los Auditores de la entidad las cuentas anuales de Xeresa Golf, S.A., auditadas, y de las demás empresas asociadas correspondientes al ejercicio terminado el día 31 de diciembre de 2009 y la documentación adicional que se estime necesaria y realizar las actuaciones necesarias, así como el auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes, con objeto de determinar la razonabilidad de la valoración de la participación de Rústicas en dichas compañías en sus cuentas anuales a 31 de diciembre de 2009.”

Las cuentas anuales de Xeresa Golf, S.A del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, junto con el informe de auditoría de las mismas y las cuentas anuales del resto de sociedades asociadas, se les remitieron a la compañía auditora antes de la fecha de la emisión de su informe. Conociendo esta información, los auditores emitieron su informe de auditoría de las cuentas anuales de Rústicas del ejercicio 2009.

Sin otro particular,

Manuel M^a Cavestany Antuñano