



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 10 de diciembre de 2010

En respuesta a su requerimiento de fecha 25 de noviembre de 2010, recibido el día 30 de noviembre de 2010, por el que se nos solicitaba la presentación, en un plazo de 10 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, que incluyen otras solicitadas telefónicamente:

1.- En relación con los saldos deudores que mantiene Rústicas con Xeresa a 30 de septiembre de 2009:

1.1. Facilite un detalle de los mismos detallando su concepto.

1.1.1. Explique cómo se va a ver afectada la recuperabilidad de dichos saldos por la declaración de Xeresa en situación de concurso de acreedores, considerando que conforme a la Ley Concursal tendrían la consideración de créditos subordinados.

Rústicas, a pesar del carácter de créditos subordinados que tienen los saldos que mantiene con Xeresa, a fecha 30 de septiembre de 2009, mantiene todas sus esperanzas intactas en su recuperabilidad. Como es conocido, Rústicas concedió a Xeresa Golf S.A. un **préstamo participativo**, con el fin de dotarla de los fondos necesarios para el desarrollo de su actividad y que es producto de la consolidación de varios contratos de deuda subordinada que existían y que en total suman 13.791.533,34, intereses incluidos, a 30 de septiembre de 2010. La reducción del saldo de 19.642 miles de euros que figuraban a 31 de diciembre de 2009 se debe a la compensación por el derecho de uso que figura en el activo intangible ya mencionado en la información referente al 1º semestre, por importe de 4.657 miles de euros + IVA. Este inmovilizado intangible corresponde al derecho de uso por turnos de las instalaciones hoteleras otorgado por Xeresa Golf S.A., cuya valoración equivale al valor presente aprox. De 91,14€ del

precio de una habitación (que es aproximadamente el precio de mercado actual reducido entre un 35 y un 40%) multiplicado por 7 habitaciones, por 365 días durante 20 años.

Pues bien, dicho préstamo no ha sido provisionado por la Compañía. Rústicas cuenta con una tasación del hotel efectuada el 6 de marzo de 2009 por “HVS SERVICIOS DE ASESORAMIENTO Y TASACIÓN”, tasadora de reconocido prestigio internacional especializada en el sector hotelero, de 136 millones de euros, pero debido a la coyuntura económica se estima que el valor de mercado actual se reduciría hasta 115 millones de euros, con los que se podrían cancelar los 86 millones de euros de deuda bancaria que tiene Xeresa Golf, S.A., y que quedarían 29 millones de euros para atender al préstamo participativo y a los saldos pendientes con sus proveedores. De hecho, no se prevé provisionar los créditos de Xeresa Golf S.A. por el momento. El Consejo de Administración de Xeresa Golf, S.A. ya acordó en su día llevar a cabo cuantas gestiones fueran oportunas para poder proceder a la captación de nuevos inversores para el Proyecto y/o a la venta del Complejo.

2.- Respecto a la garantía otorgada por Rústicas frente a Xeresa por el Contrato de financiación firmado por dicha sociedad y diversas sociedades financieras, indique:

2.1. El importe máximo a 30 de septiembre de 2010 de la garantía, en concreto, señale si ha tenido lugar el supuesto que implicaría la responsabilidad solidaria de rústicas y, en caso negativo, facilite una estimación de la probabilidad de ocurrencia.

El importe del Contrato de Financiación era de 91.000.000, si bien a fecha 30 de septiembre de 2010, al haberse amortizado ya algunas cantidades, quedaría por amortizar un importe de 85.654.588,50.-€ (actualmente, a fecha de la presente contestación, quedan por amortizar 85.385.506,20.-€). Ahora bien, si Xeresa Golf, S.A., no pudiera devolver el préstamo la garantía asumida por Rústicas respecto al préstamo bancario concedido a Xeresa Golf, S.A, sería efectiva tan sólo si concurriera alguno de los supuestos que se describen más abajo.

En dichos casos, Rústicas, S.A., respondería de la totalidad del crédito que quedara por amortizar, es decir, a fecha de la presente, de 85.385.506,20.-€. 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.

Los cuatro supuestos en los que Rústicas asumiría la responsabilidad solidaria con Xeresa, de acuerdo con el Contrato de Financiación, son los siguientes:

- (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 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.
- (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.**

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

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

(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 puede 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 puede dar.**

2.2. Indique si las entidades financieras partícipes en el Contrato de Financiación han solicitado a Rústicas el pago de la garantía. En caso afirmativo señale: (i) el importe solicitado, (ii) la fecha prevista de pago; y (iii) cómo y cuándo podrá recuperar la Sociedad el importe abonado.

Las entidades financieras partícipes en el Contrato de Financiación no han solicitado el pago de la garantía porque no se ha producido ningún supuesto de los que pudiera dar lugar a tal evento.

3.- Respecto al tratamiento contable aplicado por Rústicas en el tercer trimestre de 2010 a los créditos que mantiene con Xeresa y a las garantías concedidas a la misma:

3.1. Justifique el por qué a 30 de septiembre de 2010 no se ha dotado ninguna provisión por los mismos.

Como ya se ha explicado en el punto 1, Rústicas cuenta con una tasación del hotel de 136 millones de euros, pero debido a la coyuntura económica se estima que el valor de mercado actual se reduciría hasta 115 millones de euros, con los que se podrían cancelar los 86 millones de euros de deuda bancaria que tiene Xeresa Golf, S.A., y que quedarían 29 millones de euros para atender al préstamo participativo (que tiene preferencia de cobro sobre el resto de accionistas) y a los saldos pendientes con sus proveedores.

3.2. Explique el tratamiento contable que les va a aplicar la Sociedad a cierre de ejercicio.

Según lo expuesto en el punto anterior, no se prevé provisionar los créditos de Xeresa Golf S.A., por el momento.

3.3. En este sentido, se pide manifestación expresa del auditor acerca del tratamiento contable que va a aplicar la entidad respecto de los saldos y garantías relacionados con Xeresa.

“Moore Stephens Iberica de Auditoria, S.L”, Auditora de cuentas de Rústicas, S.A., mediante carta remitida a la CNMV, ha manifestado con respecto a cuál será el

tratamiento contable que aplicará a la entidad respecto de los saldos y garantías relacionados con Xeresa, S.A., que la misma dependerá de la situación en la que se encuentre la venta del Complejo.

A este respecto, indican que si la venta se efectuara por un precio que permita el pago los Auditores confirman la manifestaciones que al respecto viene haciendo Xeresa, S.A., referentes a que los cuatro supuestos en los que nuestra entidad podría responder solidariamente del importe del préstamo pendiente de amortizar no se pueden producir o es muy remota la posibilidad de que ocurra.

Con respecto a la garantía otorgada por Rústicas, S.A. por un importe máximo de 3.900.000 euros, los Auditores de la Compañía se inclinan porque la misma debería ser contabilizada por Rústicas, S.A., cuando dichas cantidades sean declaradas vencidas, líquidas y exigibles por concurrir alguna de las causas que dan lugar al vencimiento anticipado del crédito en virtud del Contrato de Financiación, algo que no ha tenido lugar a fecha de hoy.

CARLOS CREMADES CARCELLER