



Barcelona, 25 de julio de 2008

Comisión Nacional del Mercado de Valores
C/ Serrano 47
28001MADRID

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008074150 25/07/2008 13:53



REF.: NOTIFICACION Nº 2008045893 DE 17 DE JULIO DE 2008

Distinguidos Sres.,

Por la presente, y en virtud de la notificación recibida de la CNMV con registro de salida de fecha 17 de julio de 2008 y número 2008045893, les detallamos todos y cada uno de los puntos solicitados:

CUESTION:

1. En la nota 18 de la memoria consolidada se informa de la existencia de un total de deudas financieras por importe de 741.405 miles de € a 31 de diciembre de 2007. La cifra mencionada incorpora un crédito sindicado por importe de 500 millones de € firmado por la entidad el 15 de febrero de 2007. A tenor de lo dispuesto en la normativa internacional de contabilidad (NIC 1 párrafo 124, NIC 27 párrafo 40 (f) y NIIF 7, párrafo 14) se requiere a la entidad para que clarifique los aspectos indicados a continuación:
 - 1.1. Respecto a los contratos de financiación vigentes a 31 de diciembre de 2007, describanse, en caso de existir, cláusulas de denuncia, compromisos adquiridos o "covenants" que pudieran convertir el pasivo en exigible a voluntad del prestamista, incluyendo una declaración expresa de cumplimiento de todos y cada uno de los citados compromisos a la fecha del presente requerimiento.
En caso de existir algún incumplimiento deberá indicarse: (i) los importes afectados y; (ii) si en virtud de lo indicado por el párrafo 65 de la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, la sociedad se verá obligada a reclasificar en sus estados financieros del primer semestre como corriente, parte de la financiación clasificada a 31 de diciembre de 2007, como no corriente.

RESPUESTA:

La compañía firmó en fecha 15 de febrero de 2007 un contrato de crédito sindicado por importe de 500 millones de euros con Santander, como banco agente y un sindicato de entidades bancarias. En el apartado (i) de la estipulación 21.1 del Contrato de Crédito Sindicado se estipula que la compañía deberá cumplir con los siguientes ratios financieros (covenants):

- Ratio Loan to Value (L.TV)
- Ratio EBITDA / Gastos Financieros Netos

- Ratio Patrimonio Neto.

En los dos primeros casos la medición del ratio es semestral y en el caso del Patrimonio Neto anual.

Asimismo en el apartado (xvi) de la estipulación 21.1 se permite a la compañía la obtención de endeudamiento adicional con garantía hipotecaria por importe de 100 millones de euros.

La compañía, debido a la situación actual de los mercados inmobiliarios y financieros, está negociando un acuerdo con el conjunto de las entidades financieras que componen el crédito sindicado para acomodar temporalmente los ratios financieros de seguimiento previstos en el contrato, en concreto el ratio financiero EBITDA / Gastos Financieros Netos, así como el nivel de Patrimonio Neto, con el objetivo de dar a la compañía la estabilidad operativa y financiera necesaria para el desarrollo de su actividad ordinaria.

El waiver se ha solicitado para el período comprendido entre el 1 de enero de 2008 y el 30 junio de 2009, correspondiente a las mediciones a realizar en relación con el ratio EBITDA/Gastos Financieros, antes del 15 de septiembre de 2008, 15 de marzo de 2009 y 15 de septiembre de 2009 y en relación con el ratio de Patrimonio Neto, antes del 15 de marzo del 2009. El ratio EBITDA / Gastos Financieros Netos marcado en el Contrato de Crédito Sindicado para los tres períodos señalados es de 4,0 veces, 4,0 veces y 4,5 veces, respectivamente. El nivel de Patrimonio Neto marcado en el Contrato de Crédito Sindicado para el cierre del ejercicio 2008 es de doscientos veinticinco millones de euros (225.000.000 €).

La sociedad entre otros compromisos de carácter más formal (formalización de garantías reales, revisión de la información a facilitar a las entidades financieras, abono de un waiver fee), reduciría su cifra de endeudamiento financiero total a 500 millones de euros en junio de 2009 y mantendría los fondos propios por encima de 200 millones de euros. Adicionalmente la compañía se comprometería a solicitar previamente a las entidades financieras que componen el crédito sindicado, la propuesta, en su caso, de reparto de dividendos.

Tal como se indica en la opinión de la revisión limitada, emitida por Price Waterhouse Coopers en fecha 23 de julio de 2008, sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de Junio de 2008, la deuda sindicada sigue clasificándose en el balance de la sociedad a largo plazo dado que los administradores de la misma consideran que se llegará a un acuerdo con las entidades financieras y dicha deuda no será exigible a corto plazo.

El waiver está, como hemos mencionado, actualmente en fase de negociación, esperando la compañía alcanzar un acuerdo al respecto en los próximos días y, en cualquier caso, antes de la fecha de la primera medición de los covenants (15/09/08).

QUESTION:

- 1.2. El préstamo sindicado citado se ha instrumentalizado parcialmente a través de Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. Indique la finalidad de los fondos obtenidos por la entidad, y señale si existe algún tipo de restricción para que el resto de entidades del grupo puedan disponer de dichos fondos.

RESPUESTA:

El crédito sindicado tiene como entidades Acreditadas a Renta Corporación Real Estate, S.A. y Renta Corporación Real Estate Finance, S.L. y como garantes aquellas sociedades de las que la Acreditada Principal (Renta Corporación Real Estate, S.A.) sea su sociedad dominante y

que representen junto con las Acreditadas el 85% de los Activos y al menos uno de los dos siguientes criterios: Ingresos o EBITDA a nivel consolidado del Grupo.

La finalidad del crédito sindicado es financiar las necesidades generales de tesorería del Grupo y ha permitido contar con una estructura de financiación más apropiada, sustituyendo una parte importante de la deuda con garantía hipotecaria y del saldo dispuesto en pólizas de crédito a corto plazo por deuda a largo plazo.

Renta Corporación Real Estate Finance, S.L utiliza este crédito para financiar a otras sociedades del Grupo al amparo de contratos de préstamo intra-grupo firmados entre las partes.

CUESTION:

- 1.3. Importe en libros de los activos pignorado como garantía de pasivos mención expresa de si la entidad se ha visto obligada a entregar algún activo pignorado en garantía de deuda.

RESPUESTA:

A 31 de diciembre de 2007 el importe de préstamos garantizados por inmuebles propiedad de las diferentes sociedades del Grupo asciende a 151,1 millones de euros, de los cuales 97,7 millones de euros corresponden a la financiación de existencias y 53,4 millones de euros a la financiación de la sede social, de los cuales 52,6 millones se clasifican como no corriente y 0,8 millones de euros como corriente.

La compañía en fecha 13 de junio de 2007 obtuvo la aprobación de un waiver por mayoría de las entidades acreditantes del crédito sindicado para que la financiación hipotecaria de la sede social no computara a efectos de la Financiación Hipotecaria Permitida en el contrato de crédito sindicado por importe de 100 millones de euros y que ha sido mencionada en el punto 1.1 anterior.

Las acreditadas del crédito sindicado como garantía de sus obligaciones de pago han otorgado a favor de las entidades acreditantes promesa de constitución de hipoteca inmobiliaria de primer rango. En el entorno de las negociaciones del crédito sindicado la sociedad estaría dispuesta a formalizar la constitución de garantía hipotecaria en sustitución de la mencionada promesa, por un importe todavía pendiente de acordar.

CUESTION:

- 1.4. Como continuación del punto anterior, deberá describirse la existencia de cualquier otro tipo de colateral concedido por la sociedad en garantía del cumplimiento de sus deudas (avales, etc.) indicando expresamente si algún acreedor se ha visto obligado a ejecutarlas.

RESPUESTA:

A 31 de diciembre de 2007 el Grupo tenía avales a favor de terceros y entidades financieras por importe de 156 millones de euros. Dichos avales se han destinado, en su mayor parte, a garantizar cantidades recibidas en la preventa de inmuebles, así como a garantizar las

obligaciones de pago contraídas por la compra de inmuebles con pago aplazado. Ningún acreedor se ha visto obligado a ejecutar dichas garantías.

CUESTION:

2. El balance de la entidad se incluye una partida denominada "Provisión para riesgos y gastos" por importe de 3,9 millones de €. Dicha provisión, conforme a la nota 32 de la memoria, se dotó en el ejercicio 2006 por importe de 4,7M€. Conforme a lo estipulado en la NIC 37 párrafos 84 y 85, se solicita de la entidad la siguiente información adicional:

2.1. Descripción de la naturaleza de la obligación contraída relacionada con la provisión citada y, calendario previsto de las salidas de beneficios económicos, producidos por la misma.

2.2. Principales hipótesis utilizadas para la estimación de las incertidumbres relativas al importe o al calendario de pagos utilizadas.

2.3. Razones que motivan la aplicación parcial de la provisión durante el ejercicio 2007

RESPUESTA:

Provisión para riesgos y gastos:

La provisión para riesgos y gastos tiene como objetivo la cobertura de responsabilidades y obligaciones exigidas al Grupo en reclamaciones y litigios en curso ante autoridades administrativas y tribunales competentes. Éstas derivan fundamentalmente de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal vigente, concretamente relativas a la aplicación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y al cálculo de la base del Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO). No existe ninguna reclamación ni litigio que, individualmente considerado, sea de cuantía relevante.

La Compañía considera que la aplicación de dicha provisión es indeterminada en el tiempo y en cualquier caso superior a un año. Su vencimiento no está claramente establecido pues depende de factores externos, tales como la celeridad de las Autoridades y Tribunales Competentes.

La cuantificación de dicha provisión está basada en los importes reclamados por las Autoridades Competentes.

En el ejercicio 2007, se ha realizado una dotación adicional de 685 miles de euros a dicha provisión, que corresponde a reclamaciones recibidas durante dicho período. Por otro lado, se ha aplicado un importe de 1.410 miles de euros como consecuencia de la resolución de determinadas reclamaciones y/o litigios.

CUESTION:

2.4. La entidad, en la nota 11 de la memoria, indica haber arrendado inmuebles con carácter provisional, para su posterior venta. Dicha actividad supone realizar actividades en sectores diferenciados a efectos de IVA, situación que podría impedir la repercusión del IVA deducido con anterioridad, Aclárese si dicha contingencia fiscal ha

sido prevista por la entidad y, en su caso, si se encuentra vinculada con la provisión existente.

RESPUESTA:

La actividad principal de las sociedades operativas de Grupo es la compra de inmuebles para su transformación y posterior venta.

En este sentido, en muchas ocasiones los inmuebles que se adquieren se hayan arrendados a terceras personas, de modo que durante un cierto período de tiempo, las sociedades del Grupo perciben ingresos por arrendamientos provenientes de las existencias adquiridas.

Así, la actividad principal de RENTA CORPORACION no es la de arrendar de forma provisional sus existencias para su posterior venta, sino que se trata de arrendamientos anteriores a la fecha de compra de los inmuebles, y que la compañía gestiona con la intención de generar el mayor valor posible.

En función del tipo de sector en los que realizan su actividad, los ingresos por arrendamientos percibidos por las compañías del Grupo consisten tanto en arrendamientos sujetos y exentos de Impuesto Sobre el Valor Añadido (IVA) (viviendas) como arrendamientos sujetos y no exentos de IVA (locales comerciales, oficinas...)

De acuerdo con lo anterior, a los efectos del IVA debemos analizar si efectivamente existen sectores diferenciados de actividad que pudiesen configurar el sistema de deducción a afectos del IVA.

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido establece en su artículo 9 que:

(...)

a. A efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerarán sectores diferenciados de la actividad empresarial o profesional los siguientes:

a'. Aquéllos en los que las actividades económicas realizadas y los regímenes de deducción aplicables sean distintos.

Se considerarán actividades económicas distintas aquellas que tengan asignados Grupos diferentes en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, no se reputará distinta la actividad accesoria a otra cuando, en el año precedente, su volumen de operaciones no excediera del 15 % del de esta última y, además, contribuya a su realización. Si no se hubiese ejercido la actividad accesoria durante el año precedente, en el año en curso el requisito relativo al mencionado porcentaje será aplicable según las previsiones razonables del sujeto pasivo, sin perjuicio de la regularización que proceda si el porcentaje real excediese del límite indicado.

Las actividades accesorias seguirán el mismo régimen que las actividades de las que dependan.

Los regímenes de deducción a que se refiere esta letra a se considerarán distintos si los porcentajes de deducción, determinados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 104 de esta Ley <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Fiscal/l37-1992.t8.html#a104> , que resultarían aplicables en la actividad o actividades distintas de la principal difirieran en más de 50 puntos porcentuales del correspondiente a la citada actividad principal.

La actividad principal, con las actividades accesorias a la misma y las actividades económicas distintas cuyos porcentajes de deducción no difirieran en más de 50 puntos porcentuales con el de aquélla constituirán un solo sector diferenciado.

Las actividades distintas de la principal cuyos porcentajes de deducción difirieran en más de 50 puntos porcentuales con el de ésta constituirán otro sector diferenciado del principal.

A los efectos de lo dispuesto en esta letra a, se considerará principal la actividad en la que se hubiese realizado mayor volumen de operaciones durante el año inmediato anterior.

(...)

De la aplicación de estos criterios a las sociedades del Grupo RENTA CORPORACION resultaría que, si bien es cierto que a la actividad de promoción, en la que se incluye la compraventa de inmuebles, le corresponde un grupo de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas distinto del de la actividad de arrendamiento de inmuebles, en el año 2007 no existen sectores diferenciados de actividad a efectos del IVA, pues la prorrata de la actividad de promoción no difiere en más de 50 puntos la de la actividad de arrendamiento.

A los efectos del IVA la actividad de arrendamiento efectuada por RENTA CORPORACION debe considerarse como una actividad accesoria, ya que su volumen de operaciones es inferior al 15%, y contribuye a la obtención de ingresos de la actividad principal de promoción inmobiliaria.

Es por ello que no existe ninguna contingencia fiscal que debiera ser prevista por RENTA CORPORACION en este sentido.

CUESTION:

3. En las notas 2.22 y 35 de la memoria, relativas a las normas de valoración de los planes de retribución en acciones, se indica que durante el ejercicio 2007 el Grupo ha aprobado un nuevo plan, adicional al existente en 2006, de pagos basados en acciones. La citada nota no incorpora todos los desgloses de información requeridos por la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*.

3.1. En virtud de lo anterior, se deberá facilitar la siguiente información: a) descripción del registro contable llevado a cabo en relación con los mencionados planes (gasto total reconocido en el ejercicio, etc); b) descripción de cada tipo de acuerdo de pagos basados en acciones que haya existido a lo largo del periodo, incluyendo los plazos y condiciones generales de cada acuerdo, tales como requerimientos para la consolidación de los derechos, el plazo máximo del plan y el método de liquidación (párrafo 45 (a) NIIF 2); y c) para otros instrumentos de patrimonio concedidos durante el periodo, el número y el valor razonable medio ponderado de esos instrumentos en la fecha de medición, así como información acerca de cómo se ha determinado este valor razonable y, en su caso, la volatilidad esperada (párrafo 47 (b) NIIF 2).

RESPUESTA:

a) El registro contable llevado a cabo en relación con el Plan de Acciones, supone un cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe de gastos de personal y la correspondiente contrapartida en el epígrafe de Patrimonio Neto, en concreto, el apartado de Reservas de Plan de Acciones.

b) El Plan de entrega de acciones acordado por el Consejo de Administración del 21 de febrero del 2007 y ratificado por la Junta General de Accionistas del 29 de marzo del 2007, tiene características prácticamente idénticas, en cuanto a plazos y condiciones generales, al aprobado en el ejercicio 2006. Su objetivo es incentivar la permanencia y retención de los destinatarios y beneficiarios del Plan.

La entrega de acciones al empleado y/o Directivo corresponde a una cantidad que se calcula en función del salario de cada empleado. A partir de dicho importe, se determina el número de acciones concedidas, valoradas al precio medio de cotización del mes de junio del año de aprobación/comunicación al empleado del Plan. La Compañía comunica a cada empleado, a mitad de año (durante el mes de julio), la preconcesión de dichas acciones.

Dichas acciones se entregan al empleado en el período de los 3 años siguientes al momento de la preconcesión, en base a la entrega de un 20% de dicho valor en acciones al cabo de 12 meses, el 20% al cabo de 24 meses, y el 60% restante al finalizar los 36 meses.

El devengo de dicho plan es lineal por tramos. Cada tramo de entrega de acciones tiene un devengo lineal desde el momento de la comunicación de la concesión al empleado hasta su entrega. Anualmente se van devengando y entregando parcialmente las acciones, y la entrega total se produce al final de los 3 años.

La retribución de dicho Plan únicamente se contempla mediante la entrega de los instrumentos de patrimonio (acciones), sin ser posible el canje por efectivo.

En el caso de que un empleado abandone el Grupo, no existe plan de recompra por parte de la Compañía, si bien sólo le corresponden las acciones entregadas hasta ese momento, habida cuenta de que la finalidad del Plan es precisamente la fidelización y relación del equipo.

c) No existe ningún otro instrumento de patrimonio concedido por el Grupo.

CUESTION:

4. A la fecha del presente requerimiento, Renta Corporación Real Estate, S.A., ha publicado como Hecho Relevante que el consejo de Administración ha aprobado una reorganización del equipo directivo, motivada por la salida consensuada de la compañía de la Vicepresidenta del Consejo de Administración, D^a Anna M. Birulés Bertrán y del Consejero Delegado, D. César Bardají Vivancos.

El mencionado hecho relevante no incluye información sobre los motivos de la renuncia, en consecuencia, deberá informar a esta Comisión Nacional sobre lo siguiente:

4.1. Motivos por los cuales se ha producido el cese anticipado de D^a. Anna M. Birulés Bertrán y de D. César Bardají Vivancos, mediante la remisión de copia de los escritos explicativos del cese, presentados al Consejo de Administración de la Sociedad o, en su defecto, mediante la descripción detallada de las causas que el consejero haya expuesto verbalmente.

4.2. Cualquier otra información complementaria que, a su juicio, considere relevante a los efectos de este requerimiento.

RESPUESTA:

- Doña Anna M. Birulés Bertran

La salida de la Sra. Birulés ha sido acordada por ambas partes de mutuo acuerdo. Tras cuatro magníficos años de vinculación con Renta Corporación y haberlo hablado en sucesivas ocasiones, se decidió de forma consensuada que este era el momento oportuno para que la Sra. Birulés dejara sus funciones ejecutivas en la compañía y, en consecuencia, su cargo de Vicepresidenta del Consejo de Administración, todo ello sin perjuicio de que continuará colaborando con la compañía en diferentes temas.

- Don César Bardají Vivancos

La salida del Sr. Bardají viene motivada por su decisión de dejar su cargo por entender que su rol en la compañía y aportación a la misma no era evidente teniendo en cuenta las funciones ejecutivas del Presidente. La salida del Sr. Bardají ha sido en cualquier caso totalmente amistosa y consensuada.

Adjuntamos a esta información adicional fotocopias de las cartas remitidas por parte de Doña Anna M. Birulés Bertran y de Don César Bardají Vivancos al Consejo de Administración.

Como consecuencia de estas salidas, el equipo directivo ha disminuido de 6 a 4 personas, con la consiguiente significativa reducción de los costes de la estructura de dirección.

Estamos a su disposición para cualquier duda, comentario o aclaración que tengan a bien realizarnos.

Sin otro particular aprovechamos la ocasión para saludarles atentamente,


Edo : D. Juan Velayos Lluís
Renta Corporación

En Barcelona, a 17 de julio de 2008

RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.
Att Presidente Consejo de Administración
Via Augusta 252-260
08017 BARCELONA

Estimados Señores:

Por la presente y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.3 del Reglamento del Consejo de Administración, presento mi renuncia como consejero de Renta Corporacion Real Estate, S.A. por motivos personales.

Sin otro particular, atentamente

Fdo.: D. César Bardají Vivancos

En Barcelona, a 17 de julio de 2008

RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.
Att Presidente Consejo de Administración
Vía Augusta 252-260
08017 BARCELONA

Estimados Señores:

Por la presente y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.3 del Reglamento del Consejo de Administración, presento mi renuncia como consejero de Renta Corporacion Real Estate, S.A. por así haberlo decidido ambas partes de mutuo acuerdo.

Sin otro particular, atentamente

Fdo.: Doña Anna M. Birulés Bertran