

**INFORME DE ADMINISTRADORES EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDOS RESPECTO AL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. A CELEBRAR EL PRÓXIMO DÍA 22 DE JUNIO EN PRIMERA CONVOCATORIA Y EL DÍA 23 DE JUNIO A LA MISMA HORA EN SEGUNDA CONVOCATORIA, EN DEFECTO DE LA PRIMERA**

**1. OBJETO DE LA PROPUESTA**

El presente informe es emitido por todos los administradores de la sociedad RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. (la “Sociedad”) a propósito de los artículos 286, 308, 363 y 368 de la Ley de Sociedades de Capital, para justificar la propuesta -que se somete a aprobación de la Junta- relativa al aumento de capital social con derecho de suscripción preferente y la autorización al Consejo de Administración de la Sociedad para que ejecutar dicho acuerdo señalando la fecha en que deba llevarse a efecto el aumento en la cifra acordada en el presente acuerdo y fijar todos los términos y condiciones del mismo en todo lo no previsto en este acuerdo o, subsidiariamente en caso de no aprobación del acuerdo de aumento de capital indicado, acordar la disolución de la Sociedad.

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El punto Cuarto del orden del día de la Junta General y los acuerdos contemplados en el mismo se someten a votación de los accionistas por imperativo del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital al concurrir en la sociedad una causa legal de disolución.

A la fecha de aprobación del presente informe, y aún habiéndose alcanzado un acuerdo con la totalidad de las entidades financieras en relación a la reorganización corporativa, patrimonial y financiera de la compañía, la eficacia del mismo está condicionada, fundamentalmente, a la formalización de las daciones en pago acordadas con diversas entidades financieras.

Por otra parte, y teniendo en cuenta que a fecha 29 de abril no existía un acuerdo con la totalidad de entidades financieras, así como la compleja situación económica y financiera en España y la situación del mercado inmobiliario en particular, el consejo aprobó en la reunión celebrada el pasado 29 de abril la reformulación de las cuentas anuales, que se someten a aprobación a esta misma junta general de accionistas según las cuales los Fondos Propios Consolidados de Renta Corporación a 31 de diciembre de 2010 son negativos en la cantidad de 41 millones €.

En opinión del Consejo, y para el eventual supuesto de que el acuerdo con las entidades financieras finalmente no fuera eficaz, de la situación de fondos propios negativos únicamente se podrá salir si se inyectan nuevos fondos propios en la compañía.

Por ello, y con el fin de cubrir esa eventualidad y dar cumplimiento a la exigencia contenida en el artículo 365 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo considera conveniente, como una primera alternativa para remover la causa de disolución de la Sociedad, proponer un acuerdo de aumento de capital social con aportaciones dinerarias, con la finalidad de reequilibrar el patrimonio de la Sociedad debido a las

pérdidas sufridas por la misma, que han dejado reducido su patrimonio a una cantidad inferior a la mitad del capital social.

En opinión del Consejo, aunque el resultado de la ampliación de capital sea incierto, puesto que no hay compromiso de suscripción y desembolso por parte de los accionistas ni aseguramiento por parte de terceros, la alternativa que se propone es la que mejor oportunidad concedería a los accionistas actuales para pronunciarse sobre el futuro de la compañía en una situación como la que se produciría por no haber devenido eficaz el acuerdo de reestructuración financiera acordado con las entidades financieras. Así pues, si no se hubiera cumplido la condición suspensiva ni alcanzado un acuerdo alternativo con las entidades financieras y la Junta General de Accionistas rechazase aprobar el acuerdo de aumento de capital que se propone, así como, para el supuesto de que aún habiéndose acordado por la Junta General el aumento de capital, el importe finalmente suscrito no fuera suficiente para que la causa de disolución prevista en el artículo 363.1.d) de la Ley de Sociedades de Capital deje de concurrir, quedando sin efecto el citado aumento de capital, el acuerdo subsidiario que el Consejo propone es el de disolución de la Compañía.

Como ya se indica en la propuesta, los acuerdos contemplados en este punto del orden del día, no se someterían a votación por haber desaparecido la causa que los motiva si finalmente el acuerdo de reorganización corporativa, patrimonial y financiera está vigente y es eficaz en la fecha de la junta.

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de Accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de Estatutos, puede delegar en el Consejo de Administración la facultad de ejecutar este aumento del capital social señalando la fecha en que deba llevarse a efecto el aumento en la cifra acordada en el presente acuerdo y fijar todos los términos y condiciones del mismo en todo lo no previsto en este acuerdo l.

El Consejo de Administración considera que, aún siendo consciente de las dificultades para que la presente propuesta de aumento de capital tenga éxito, es técnicamente posible que a través del aumento de capital que se propone, lleguen a captarse fondos suficientes para restablecer el patrimonio de la Sociedad, evitando así tener que acodar su disolución.

Asimismo se hace constar que, en la propuesta que se presenta a la Junta y que se recoge a continuación, no se atribuye al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente sino que éste se otorga a los accionistas de la Sociedad a quienes les corresponda, de manera que los accionistas de Renta Corporación Real Estate, S.A. podrán ejercitar su derecho de suscripción preferente en los términos y plazos establecidos legalmente. Asimismo se hace constar que, la posibilidad de suscripción incompleta, queda limitada al supuesto en que el importe efectivamente suscrito en la ampliación sea suficiente para subsanar la citada causa de disolución.

En consecuencia, a la vista de la situación patrimonial de la Sociedad y para el eventual supuesto de que el acuerdo de reorganización corporativa, patrimonial y financiera finalmente no sea eficaz, el Consejo de Administración ha acordado, por unanimidad, proponer a la Junta General Ordinaria de Accionistas el presente acuerdo sobre la situación patrimonial de la Compañía en el que los accionistas pueden analizar la peculiar situación de la Sociedad y adoptar, en su caso, los acuerdos al respecto que crean oportunos, incluyendo el de aumentar el capital social con aportaciones dinerarias y con derecho de suscripción preferente con la

finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad o, subsidiariamente, el de disolver la Compañía.

El acuerdo de disolución vendría motivado por lo previsto en los artículos 363 y 365 de la Ley de Sociedades de Capital en los que se insta a la Sociedad a disolverse y al Consejo de Administración a convocar Junta General para que adopte el acuerdo de disolución, en caso de que pérdidas que dejen reducido su patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social (Artículo 363.1 d), situación en la que se encontraría la Sociedad en caso de que no fuese eficaz el acuerdo de reorganización corporativa, patrimonial y financiera y no se aprobase el aumento de capital propuesto.

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo de aumento de capital con delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ejecutar dicho aumento y fijar las condiciones del mismo en lo no previsto en el acuerdo, se recoge a continuación:

### **3. PROPUESTA DE ACUERDO (punto Cuarto del Orden del Día)**

De conformidad con lo expuesto, se ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, el siguiente acuerdo:

**“Cuarto.- Adopción de medidas que permitan restablecer el equilibrio patrimonial respecto de la cifra de capital social de acuerdo con lo previsto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Aumento de capital con aportaciones dinerarias y derecho de suscripción preferente y la modificación del artículo de los Estatutos Sociales que proceda. Subsidiariamente, en caso de no aprobación de la ampliación de capital anterior, disolución de la sociedad y nombramiento de liquidadores.**

#### Consideración sobre la propuesta

Este punto en el orden del día y los acuerdos aquí contemplados se someten a votación por imperativo del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital al concurrir en la sociedad una causa legal de disolución. La causa legal de disolución desaparecerá si el acuerdo de reorganización corporativa, patrimonial y financiera alcanzado por el grupo Renta Corporación con sus entidades financieras acreedoras, tal y como se anunció al mercado el pasado 29 de abril de 2011, está vigente y es eficaz en la fecha de celebración de la junta. En tal caso, los acuerdos aquí contemplados no se someterían a votación por haber desaparecido la causa que los motiva.

#### 4.1 Aumento de Capital

A la vista de la situación patrimonial de la Sociedad y con el fin de dar cumplimiento a la exigencia contenida en el artículo 365 de la Ley de Sociedades de Capital, se aprueba un acuerdo de aumento de capital social con aportaciones dinerarias, con la finalidad de reequilibrar el patrimonio de la Sociedad debido a las pérdidas sufridas por la misma, que han dejado reducido su patrimonio a una cantidad inferior a la mitad del capital social, delegando en el Consejo de Administración de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de ejecutar el aumento de capital señalando la fecha en que deba llevarse a efecto el aumento en la cifra acordada en el presente acuerdo y de fijar todos los términos y condiciones del mismo en todo lo no previsto en este acuerdo. El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año. El aumento de capital tendrá las siguientes características:

a) Importe del Aumento de Capital

Se propone aumentar el capital social, actualmente fijado en la cifra de veintisiete millones doscientos setenta y seis mil quinientos setenta y cinco (27.276.575 €) en un importe nominal de sesenta y ocho millones setecientos treinta y seis mil euros (68.736.000€) hasta llegar a la cifra de noventa y seis millones doce mil quinientos setenta y cinco euros (96.012.575 €)

b) Finalidad del aumento

La principal finalidad del aumento de capital es reequilibrar el patrimonio de la Sociedad debido a las pérdidas sufridas por la misma, que han dejado reducido su patrimonio a una cantidad inferior a la mitad del capital social.

c) Emisión de nuevas acciones

En virtud del aumento de capital, se emitirán sesenta y ocho millones setecientos treinta y seis mil nuevas acciones (68.736.000), de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 27.276.576 al 96.012.575, ambos inclusive. Las nuevas acciones serán de la misma clase y serie que las anteriores y concederán todas ellas idénticos derechos a su titular. Las nuevas acciones estarán representadas, al igual que las acciones previamente emitidas, mediante anotaciones en cuenta.

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de un (1) euro más una prima de emisión de un importe total de 20.764.000 euros, lo que supone una prima de emisión por acción de aproximadamente 0,3021 euros, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 1,3021€ euros y un importe total de la ampliación (incluyendo la prima de emisión) de ochenta y nueve millones quinientos mil euros (89.500.000€).

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las acciones que se emitan en ejecución de este acuerdo serán desembolsados íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

d) Derecho de suscripción preferente

Se acuerda ofrecer las nuevas acciones a los accionistas que, con arreglo a los registros contables de cualquier entidad participante en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear), lo sean a las 23:59 horas de Madrid del día anterior al del comienzo del período de suscripción preferente, quienes podrán ejercer su derecho de suscripción preferente con respecto a la totalidad de las acciones emitidas, en la proporción que determine el Consejo de Administración. Durante el periodo de suscripción preferente, otros inversores distintos a los accionistas podrán adquirir en el mercado derechos de suscripción preferente suficientes y en la proporción necesaria para suscribir acciones nuevas.

El plazo para ejercitar el derecho de suscripción preferente ("Periodo de Suscripción Preferente") será el que fije el Consejo de Administración y será de al menos quince (15) días naturales contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de las nuevas acciones en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, previa aprobación y registro de la documentación correspondiente por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

El procedimiento para la suscripción de las nuevas acciones y la solicitud, en su caso, de acciones adicionales se detallará en el Folleto Informativo de la emisión.

Si transcurrido el Período de Suscripción Preferente y el de asignación de acciones adicionales, en su caso, existiera aún un remanente de acciones sin suscribir,

cualquier accionista (haya ejercitado o no sus derechos de suscripción preferente) o persona física o jurídica podrá solicitar a la entidad agente nuevas acciones, y el Consejo de Administración (o las personas facultadas por éste para ello) tendrá la facultad discrecional de asignar y adjudicar todas o parte de dichas acciones no suscritas.

La nota de valores del Folleto Informativo que será registrado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, regulará los términos y condiciones y los plazos en los que tendrán lugar el desembolso del valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las nuevas acciones, la asignación de acciones adicionales y la asignación discrecional de acciones, en su caso.

e) Suscripción incompleta

De conformidad con lo previsto en el artículo 507 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital, en cuyo caso se aumentará el capital social en la cuantía de las suscripciones efectuadas. En cualquier caso, únicamente podrá hacerse uso de esta facultad de suscripción incompleta si como consecuencia del importe efectivamente suscrito, la Sociedad deja de estar incurso en la causa legal de disolución prevista en el apartado 1.d) del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

f) Desembolso

El desembolso íntegro del importe de cada acción nueva suscrita se realizará por los suscriptores en el momento de la suscripción, a través de las entidades participantes en las que hayan cursado sus órdenes de suscripción, tal y como se establezca en el correspondiente Folleto Informativo.

g) Representación de las nuevas acciones

Las acciones que se emitan estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

h) Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que el aumento se declare suscrito y desembolsado.

i) Solicitud de admisión a negociación oficial

Se acuerda, asimismo, solicitar la admisión a cotización de la totalidad de las nuevas acciones o, en caso de suscripción incompleta, de aquellas acciones en que finalmente haya quedado aumentado el capital social, en las Bolsas de Valores, así como la inclusión de las mismas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia de Bolsa y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

Igualmente, se acuerda solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de RENTA CORPORACIÓN, ésta se

adoptará con las mismas formalidades y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas, cumpliendo con los requisitos previstos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y sus disposiciones de desarrollo, así como en cualesquiera otras normas vigentes en cada momento que resulten aplicables.

j) Modificación de los Estatutos Sociales

Asumiendo una suscripción completa del acuerdo, el artículo 7 de los Estatutos Sociales quedaría redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 7.- Capital social*

*El Capital Social es de noventa y seis millones doce mil quinientos setenta y cinco euros (96.012.575 €). Está dividido en 96.012.575 acciones ordinarias de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y numeradas correlativamente del 1 al 96.012.575, ambos inclusive. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.”*

En otro caso, se faculta al Consejo de Administración para modifique el artículo 7 incluyendo la cifra de capital correspondiente a la suscripción parcial del aumento de capital.

k) Autorizaciones administrativas previas

La citada ampliación de capital se llevará a cabo previo registro del Folleto Informativo y de la documentación correspondiente por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

l) Delegación de facultades

Se acuerda facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1. a) de la Ley de Sociedades de Capital, y las personas facultadas por éste, para, sin previa consulta a la Junta General, ejecutar el presente acuerdo señalando la fecha en que deba llevarse a efecto el aumento en la cifra acordada en el presente acuerdo y fijar todos los términos y condiciones del mismo en todo lo no previsto en este acuerdo. De este modo, el Consejo de Administración podrá decidir libremente todos los términos y condiciones del aumento de capital no previstos en este acuerdo, las características de las acciones, así como determinar los inversores y mercados a los que se destinen las ampliaciones y el procedimiento de colocación que haya de seguirse, ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el periodo de suscripción preferente, y establecer, en caso de suscripción incompleta, y sin perjuicio de lo previsto en el apartado e) anterior, que el aumento de capital quede sin efecto o bien que el capital quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, y para que pueda realizar cuantas actuaciones sean precisas para la formalización y ejecución del presente acuerdo, incluyendo entre otras las actuaciones siguientes:

- Redactar, suscribir y presentar las comunicaciones pertinentes, el folleto informativo de la emisión ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como cuanta información adicional o documentación complementaria requiera este organismo, de acuerdo con la legislación aplicable, solicitando su verificación y registro ante las autoridades administrativas pertinentes y, en particular, ante la citada Comisión.
- Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las Sociedades Rectoras de las Bolsas españolas, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación

de Valores, S.A. (Iberclear) y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, para obtener la verificación y posterior ejecución de la ampliación de capital.

- Redactar y publicar cuantos anuncios y remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores cuantos hechos relevantes resulten necesarios o convenientes, en el momento y forma que estimen oportunos.
- Fijar y ajustar, en su caso, el tipo de emisión (valor nominal más prima de emisión) de las nuevas acciones.
- Determinar y publicar la fecha de apertura del procedimiento del aumento de capital, así como sus diferentes fases, ajustándose a los plazos y condiciones señalados por el Consejo.
- Adjudicar las acciones sobrantes y adjudicar todas o parte de las acciones remanentes.
- Declarar suscrito y desembolsado el capital social objeto de la ampliación de capital, incluso en el supuesto que, de conformidad con el artículo 507 de la Ley de Sociedades de Capital, no se suscribieran la totalidad de las acciones emitidas y tuviera lugar una suscripción incompleta, pudiendo declarar cerrado el aumento de capital en la cuantía de las suscripciones efectuadas.
- Adaptar el contenido de los acuerdos de la Junta para atender los requerimientos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, aunque no sean hechos de manera formal.
- Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el presente acuerdo de aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones incluyendo, en particular, los necesarios para la designación de una entidad agente, uno o varios contratos de colocación, uno o varios contratos de agencia, protocolos o preacuerdos referidos al mencionado contrato de colocación, así como cualesquiera otros contratos que sean convenientes para el mejor fin de la operación, pactando las comisiones y los demás términos y condiciones que estimen convenientes.
- Modificar el artículo 7 de los Estatutos Sociales una vez se haya fijado el importe definitivo del aumento de capital.
- Interpretar, subsanar, complementar, ejecutar y desarrollar los precedentes acuerdos, incluida la adaptación de los mismos a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil, o de cualesquiera otras autoridades, funcionarios e instituciones competentes para ello, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos puedan resultar legalmente exigibles para su eficacia.

El Consejo de Administración podrá delegar, total o parcialmente, las facultades contenidas en el presente acuerdo.

#### 4.2 Disolución de la sociedad

Este acuerdo es subsidiario y condicionado al anterior en el sentido de que (a) si la junta no aprueba el acuerdo de aumento de capital, o (b) si, aún habiéndose aprobado el acuerdo de aumento de capital en esta Junta General, el importe finalmente suscrito no es suficiente para que deje de concurrir en la Sociedad la causa legal de disolución prevista en el apartado 1.d) del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, quedando en consecuencia sin efectos el citado aumento de capital, el consejo

propone a los Sres. Accionistas, por imperativo de lo previsto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la aprobación del siguiente acuerdo:

Disolver la sociedad por concurrir la causa de disolución descrita en el apartado 1.d) del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. De resultados de la disolución así acordada, se da por abierto el período de liquidación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 371 de la Ley de Sociedades de Capital, extinguiéndose desde este momento el poder de representación de los administradores.

#### 4.3 Cambio en la denominación social y nombramiento de liquidadores

Como consecuencia del acuerdo de disolución se propondrán además los siguientes acuerdos:

El artículo 1 de los estatutos que quedará redactado como sigue:

*“Artículo 1º.- Denominación social*

*La sociedad se denomina Renta Corporación Real Estate, S.A., en liquidación.”*

Conforme al artículo 376.2 de la Ley de Sociedades de Capital y 62 de los estatutos sociales, se acuerda la designación de las siguientes personas como liquidadores:

- Luis Hernández de Cabanyes, con DNI                                  y domicilio profesional en                                  Barcelona
- Juan Velayos Lluís, con DNI                                  y domicilio profesional en Barcelona
- David Vila Balta, con DNI                                  y domicilio profesional en Barcelona

Corresponden a cada liquidador las facultades previstas en la legislación vigente, de manera que el poder de liquidación corresponderá a cada liquidador individualmente.”

\* \* \*

Barcelona, 13 de mayo de 2011