

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

Dirección General de Mercados  
C/ Miguel Ángel, 11  
28010 – Madrid  
España

**Re: Oferta pública de adquisición para la exclusión de cotización de las acciones de Rústicas, S.A.**

En Madrid, a 23 de diciembre de 2011

Muy Sres. Nuestros:

Les acompañamos a la presente carta un CD-ROM que contiene el folleto explicativo de la oferta pública de adquisición para la exclusión de cotización de las acciones de Rústicas, S.A. (el “**Folleto**”), formulada por Inversiones Mobiliarias y Desarrollo, S.A. (la “**Oferta**”), así como el modelo de anuncio de la Oferta previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores (el “**Modelo de Anuncio**”).

El Folleto y el Modelo de Anuncio que figuran en el CD-ROM adjunto son idénticos a las versiones de aquéllos presentadas por escrito y en soporte papel ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores el pasado 20 de diciembre de 2011, con número de entrada en el registro 2011155814.

Asimismo, autorizamos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir los citados documentos por vía telemática.

Atentamente,

---

D. María Carceller Coll  
En nombre y representación de  
**Inversiones Mobiliarias y Desarrollo, S.A.**

# **RÚSTICAS, S.A.**

## **FOLLETO EXPLICATIVO DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES POR EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN DE RUSTICAS, S.A. FORMULADA POR INVERSIONES MOBILIARIAS Y DESARROLLO, S.A.**

En Madrid, a 20 de diciembre de 2011

De conformidad con lo establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores y demás legislación aplicable

## ÍNDICE

<b>Introducción</b>	_____.	<b>pág. 4</b>
<b>Capítulo I</b>	_____.	<b>pág. 5</b>
<b>Capítulo II</b>	_____.	<b>pág. 18</b>
<b>Capítulo III</b>	_____.	<b>pág. 23</b>
<b>Capítulo IV</b>	_____.	<b>pág. 27</b>
<b>Capítulo V</b>	_____..	<b>pág. 31</b>

## ANEXOS

- Anexo 1:** Certificación de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Inversiones Mobiliarias y Desarrollo, S.A. en su reunión de fecha 4 de marzo de 2011.
- Anexo 2:** Certificación de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de Inversiones Mobiliarias y Desarrollo, S.A. en su reunión de 4 de marzo de 2011.
- Anexo 3:** Certificación de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Rústicas, S.A. en su reunión de fecha 7 de marzo de 2011.
- Anexo 4:** Certificado literal emitido por el Registro Mercantil de Madrid acreditativo de la debida constitución de Inversiones Mobiliarias y Desarrollo, S.A., de fecha 26 de febrero de 2011, y que incluye los Estatutos Sociales vigentes de dicha compañía.
- Anexo 5:** Copia de las cuentas anuales de Imydesa correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010.
- Anexo 6:** Certificados de legitimación e inmovilización de acciones de Rústicas, S.A.
- Anexo 7:** Informe de valoración elaborado por “One to One Capital Partners, S.L.” de fecha 25 de noviembre de 2010, en relación con los métodos y criterios de valoración aplicados para la determinación del precio, así como carta de actualización de fecha 30 de marzo de 2011.
- Anexo 7 Bis:** Informe de valoración elaborado por “PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocio, S.L.” de fecha 2 de septiembre de 2011.
- Anexo 8:** Informe del Consejo de Administración de Rústicas, S.A. elaborado de conformidad con el artículo 34 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con la propuesta de exclusión de negociación de la totalidad de las acciones de Rústicas, S.A. de los mercados secundarios españoles, la formulación, por parte de Inversiones Mobiliarias y Desarrollo, S.A. de una oferta pública de adquisición de acciones de dicha sociedad para la exclusión de negociación y el precio.
- Anexo 9:** Aval bancario emitido en relación a la Oferta Pública de Adquisición de acciones.
- Anexo 10:** Modelo de anuncio previsto en el artículo 22 del RD 1066/2007.
- Anexo 11:** Carta en relación con la publicidad de la Oferta Pública de Adquisición.

**Anexo 12:** Carta de aceptación de Deutsche Bank, S.A.

**Anexo 13:** Carta de aceptación de ACA, S.A., Sociedad de Valores.

## INTRODUCCIÓN

La Oferta Pública de Adquisición formulada por Imydesa para la exclusión de cotización de las acciones de Rústicas, S.A. cuenta con la aprobación de la Junta General de Accionistas de Rústicas, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007.

La formulación de la Oferta, así como la exclusión de cotización oficial de la totalidad de las acciones de Rústicas de las Bolsas de Valores de Barcelona, Madrid y Valencia, fue aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Rústicas celebrada con fecha 7 de marzo de 2011, a propuesta del Consejo de Administración en su reunión de fecha 19 de enero de 2011, justificándose la misma por el alto grado de concentración en el accionariado de Rústicas, la falta de liquidez y los bajos niveles de negociación que perjudican la imagen de Rústicas en los mercados de valores así como por la reducción de gastos y costes en el actual entorno económico y financiero.

La Oferta se dirigirá al 100% de las acciones que integran el capital social de Rústicas. No obstante lo anterior, la oferta no se extenderá a aquellos accionistas que habiendo votado a favor de la exclusión, hayan inmovilizado sus acciones hasta la finalización del periodo de aceptación. Se han adjuntado, como **Anexo 6**, certificados de inmovilización correspondientes a 3.944.073 acciones de Rústicas representativas del 98,60% del capital social, por lo que la Oferta se dirige de manera efectiva a un máximo de 55.927 acciones, representativas del 1,40% del capital social y de los derechos de voto de Rústicas.

De conformidad con lo previsto en el artículo 10.7 del Real Decreto 1066/2007, los valores quedarán excluidos de la negociación cuando se haya liquidado la operación.

El precio ofrecido como contraprestación de la presente Oferta es VEINTE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (20,28.-euros) y coincide con el precio establecido en el informe de valoración de Rústicas elaborado por ONE to ONE Capital Partners, S.L.

Asimismo, una vez excluidas de negociación las acciones de Rústicas se procederá a la reversión del sistema de representación de las acciones de anotaciones en cuenta a títulos físicos nominativos.

## CAPÍTULO I

### I.1. PERSONAS RESPONSABLES DEL FOLLETO

#### I.1.a) Nombre y cargo de la persona responsable del Folleto

**D<sup>a</sup> María Carceller Coll**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Antonio Maura 16 y con N.I.F. número 104.410-J, en su condición de miembro del Consejo de Administración de Inversiones Mobiliarias y Desarrollo, S.A. (“**Imydesa**”) y especialmente autorizada al efecto en virtud de los acuerdos de la Junta General y del Consejo de Administración de Imydesa ambos de fecha 4 de marzo de 2011, asume la responsabilidad de la información contenida en el presente folleto explicativo de la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Imydesa sobre las acciones de Rústicas, S.A. (el “**Folleto Explicativo**” o el “**Folleto**”, y “**Rústicas**”, respectivamente) que ha sido redactado de conformidad con lo dispuesto en el Anexo 1 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”).

#### I.1.b) Declaración de la responsable del Folleto

D<sup>a</sup> María Carceller Coll declara que los datos e informaciones contenidos en el Folleto Explicativo son verídicos, no se incluyen datos o informaciones que puedan inducir a error y no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

De conformidad con el artículo 92 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la “**Ley del Mercado de Valores**”), se hace constar que la incorporación a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) del presente Folleto y de la documentación que lo acompaña sólo implica el reconocimiento de que éste contiene toda la información requerida por las normas que fijan su contenido, sin que, en ningún caso, determine la responsabilidad de la CNMV por la falta de veracidad de la información que en él se pudiera contener.

### I.2. ACUERDOS, ÁMBITO Y LEGISLACIÓN APLICABLES

#### I.2.a) Acuerdos y decisiones de Imydesa y de Rústicas para la formulación de la Oferta Pública de Adquisición de acciones

##### **Sociedad Oferente**

En su reunión de fecha 26 de enero de 2011, el Consejo de Administración de Imydesa acordó convocar la Junta General de Accionistas de Imydesa al objeto de proponer a la misma la formulación de la presente Oferta, como trámite necesario para la exclusión de negociación de las acciones en que se divide el capital social de Rústicas de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia (la “**Oferta**”).

La Junta General de Accionistas de Imydesa, en su reunión celebrada el 4 de marzo de 2011, que contó con la asistencia de accionistas, presentes o representados, titulares de 74.000 acciones, representativas del 74% del capital social de aquella, aprobó, por unanimidad del capital social presente o representado, la formulación de la Oferta, fijando la contraprestación ofrecida en VEINTE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (20,28.-euros) por acción.

Se adjunta como **Anexo 1** la certificación de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Imydesa en su reunión del pasado 4 de marzo de 2011.

En la citada Junta, se acordó delegar en el Consejo de Administración de Imydesa con el carácter más amplio, con facultades expresas de sustitución en cualquiera de sus miembros, a fin de que el Consejo de Administración o la persona en quien éste sustituyese sus facultades, pudiesen llevar a cabo cualesquiera actuaciones en cumplimiento de los requisitos legales aplicables, realizando cuantos actos y trámites resultasen necesarios u oportunos para ejecutar lo necesario para el buen fin de la Oferta.

Asimismo, el Consejo de Administración de Imydesa, en su reunión de fecha 4 de marzo de 2011, en virtud de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas, otorgó las facultades oportunas a favor del firmante del presente Folleto, para que formulara la Oferta en nombre de Imydesa, presentase la solicitud de autorización de la Oferta a la CNMV y suscribiese y presentase el presente Folleto. Se adjunta como **Anexo 2**, certificación de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de Inversiones Mobiliarias y Desarrollo, S.A. en su reunión de 4 de marzo de 2011.

### **Sociedad Afectada**

En fecha 19 de enero de 2011, el Consejo de Administración de Rústicas acordó convocar una reunión de la Junta General de accionistas de Rústicas al objeto de proponer a la misma la exclusión de negociación de las acciones de Rústicas de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia, así como la formulación de la presente Oferta por parte de Imydesa.

La reunión de la Junta General de Accionistas de Rústicas celebrada el 7 de marzo de 2011, que contó con la asistencia de accionistas, presentes o representados, titulares de 3.982.826 acciones representativas del 99,57% del capital social, aprobó la exclusión de negociación de las acciones de Rústicas de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia, así como la formulación de la presente Oferta por parte de Imydesa, fijando la contraprestación ofrecida en VEINTE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (20,28.-euros) por acción, con (a) el voto favorable de accionistas titulares de 3.956.665 acciones, representativas del 99,34% del capital social presente o representado en dicha Junta General y del 98,91% del capital social total de Rústicas, (b) el voto en contra de accionistas titulares de 26.161 acciones, representativas del 0,656% del capital social presente o representado en dicha Junta General y del 0,654% del capital social total de Rústicas y (c) ninguna abstención.

Se adjunta, como **Anexo 3**, una certificación de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Rústicas en su reunión de fecha 7 de marzo de 2011.

En la citada Junta, se acordó, asimismo, autorizar al Consejo de Administración para que proceda a cumplimentar los acuerdos adoptados, con facultades de subsanación, complementación, ejecución, desarrollo y sustitución en favor del Presidente, o cualquier otro de sus miembros, facultando, además, especialmente a su Presidente y Secretario para que cualquiera de ellos indistintamente pueda proceder a solemnizar en instrumento público los acuerdos que fueran inscribibles, otorgando al efecto los documentos públicos o privados, incluso de carácter subsanatorio, rectificatorio, complementario o aclaratorio que fueren precisos para lograr su inscripción en el Registro Mercantil, así como a comparecer y realizar toda clase de actuaciones ante cualesquiera organismos, oficinas públicas y entidades, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, ante los que fuera necesarios con relación a cualesquiera de los acuerdos adoptados en la reunión de la Junta General.

### **I.2.b) Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente**

La presente Oferta se realiza en España y se formula de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, el Real Decreto 1066/2007 y demás normativa aplicable.

La presente Oferta es obligatoria de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007, tratándose de una oferta para la exclusión de negociación de las acciones de Rústicas.

De acuerdo con lo anterior y habida cuenta de que Rústicas tiene su domicilio en España, la autoridad competente para examinar el presente Folleto y autorizar la Oferta es la CNMV.

### **I.2.c) Mercados en los que se formulará la oferta**

La presente Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, que es el único en el que cotizan las acciones de Rústicas a las que se dirige la Oferta. Las acciones de Rústicas están admitidas a cotización en Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia y se negocian en corros.

### **I.2.d) Legislación que regirá los contratos celebrados entre el oferente y los titulares de valores de la sociedad afectada como consecuencia de la oferta, y órganos jurisdiccionales competentes**

Los órganos jurisdiccionales competentes para conocer cualquier cuestión relacionada con la Oferta y con los contratos celebrados entre Imydesa y los titulares de valores de Rústicas como consecuencia de la Oferta serán los Juzgados y Tribunales españoles y todo ello se regirá por la legislación española.

## **I.3. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA**

### **I.3.a) Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección**

La Sociedad Afectada es una sociedad anónima con domicilio social en Madrid, calle Antonio Maura 16, constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Alejandro Santamaría y Rojas, el día 21 de junio de 1947. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 681, Folio 51, Hoja M-14.032. Tiene el C.I.F. número A-28042984. La denominación social es la misma que el nombre comercial, esto es, Rústicas, S.A.

El objeto social de Rústicas, según transcripción literal del artículo 4 de sus Estatutos Sociales es:

*“a) La adquisición, explotación, cultivo, mejoramiento, puesta en riego e industrialización de fincas rústicas, dentro del territorio nacional o fuera de él.*

*b) La transformación de fincas rústicas en urbanas, mediante el desarrollo y ejecución de los pertinentes planes de urbanización y construcción de edificios de todo tipo, bien para su posterior explotación en forma de alquiler o de venta.*

*c) Las investigaciones mineras.*

*d) La explotación de hoteles y negocios turísticos de cualquier tipo, incluidos los cruceros turísticos.*

*e) El transporte interior y exterior de mercancías, marítimo y terrestre, dejándolo supeditado en su inicio a la obtención de las pertinente autorizaciones administrativas.*

*f) La participación en otras compañías, participando en su fundación con aportaciones dinerarias o en especie.*





La composición del Consejo de Administración de Rústicas y el número de acciones de las que son titulares, tanto directa como indirectamente, es la que se indica en el cuadro siguiente:

Consejero	Cargo	Representado por	No. Acciones directas	% directo sobre capital	No. Acciones indirectas	% indirecto sobre capital	% total sobre capital
D. Carlos Cremades Carceller	Vocal	---	3.684	0,09 %	1.109.801	27,75 %	27,84 % **
HOTELES JERESA, S.A.	Vocal Presidente	D. Javier Cremades de Adaro*	39.199	0,98 %	1.074.286	26,86 %	27,84 % **
D. Manuel M <sup>a</sup> Cavestany Antuñano	Vocal Secretario	---	0	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %
AZAHAR, S.A.	Vocal	D. <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Ángeles Cremades Carceller*	12.592	0,31 %	1.100.893	27,53 %	27,84 % **
C.Y.C., S.A.	Vocal	D. <sup>a</sup> María Carceller Coll*	220.015	5,50 %	893.470	22,34 %	27,84 % **
D. Javier Martínez Casado	Vocal	---	0	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %

(\*) Los tres Consejeros que son personas jurídicas (Hoteles Jeresa, S.A., Azahar, S.A., y C.Y.C., S.A.) están representadas en el seno del Consejo, respectivamente, por D. Javier Cremades de Adaro, que es titular de 1.000 acciones directas (representativas del 0,025% del capital social de Rústicas), por D<sup>a</sup> María de los Ángeles Cremades Carceller, que es titular de 10.779 acciones directas (representativas del 0,26948% del capital social de Rústicas) y por D<sup>a</sup> María Carceller Coll, quien no es titular directamente de acciones de Rústicas.

(\*\*) La sociedad de gananciales del matrimonio compuesto por D. Javier Cremades de Adaro y D<sup>a</sup> María Carceller Coll (en adelante, el “**Matrimonio Cremades Carceller**”) ostenta el control sobre Hoteles Jeresa, S.A., Azahar, S.A., y C.Y.C., S.A., y es titular, de forma directa e indirecta, del 27,84% del capital social de Rústicas.

A excepción de D. Manuel María Cavestany Antuñano y D. Javier Martínez Casado, todos los Consejeros o los representantes persona física de Consejeros de Rústicas son miembros de la familia Cremades. A efectos de la normativa de OPAs, se considera que los administradores que son sociedades controladas por el Matrimonio Cremades Carceller, así como D. Carlos Cremades Carceller -en tanto que administrador de Imydesa- sociedad a su vez controlada por el Matrimonio Cremades Carceller, son atribuibles al Matrimonio Cremades Carceller.

La composición del Comité de Auditoría es la siguiente:

Miembro	Representado por	Cargo
CYC, S.A.	D <sup>a</sup> María Carceller Coll	Presidente
D. Javier Martínez Casado	---	Secretario
Azahar, S.A.	D <sup>a</sup> María de los Ángeles Cremades Carceller	Vocal

### **I.3.d) Estructura accionarial de Rústicas y pactos parasociales. Valores y derechos de voto de los principales accionistas y personas que ejercen el control de forma individual o de forma concertada**

#### **I.3.d.1.- Estructura accionarial de Rústicas**

A fecha del presente Folleto, la estructura accionarial de Rústicas es la siguiente:

Accionistas	Número total de acciones	Porcentaje total sobre el capital social de Rústicas
Matrimonio Cremades Carceller (*)	1.113.485	27,84%
Deutsche Bank (Suisse), S.A.	794.000	19,85%
EC Nominees	519.300	12,98%
Paon, S.A.	199.000	4,98%
BSI, S.A. (antes “Banca del Gotardo”)	199.000	4,98%
Manorex Ltd	199.000	4,98%
Hyposwiss (Sis Sega Intersettle)	199.000	4,98%
Tendre, S.A.	198.994	4,97%
Drake Services Ltd.	185.401	4,64%
Gevag AG	181.485	4,54%
Amazonia de Navegação, S.A.	168.000	4,20%
D. Javier Cremades Carceller	12.873	0,32%
Otros titulares (personas físicas) con una participación inferior al 1%	30.462	0,76%
<b>Total</b>	<b>4.000.000</b>	<b>100%</b>

(\*) Ver apartado I.3.d.2 de este Folleto.

#### I.3.d.2.- Participación del Matrimonio Cremades Carceller en Rústicas

La sociedad de gananciales del matrimonio compuesto por D. Javier Cremades de Adaro y Dña. María Carceller Coll se denomina, a los efectos de este Folleto, como el “**Matrimonio Cremades Carceller**”. La participación imputable al Matrimonio Cremades Carceller, directa e indirectamente, en el capital de Rústicas asciende al 27,84%, con arreglo a lo siguiente:

Accionista Rústicas	Número de acciones directas	Porcentaje directo sobre el capital social de Rústicas
Imydesa	351.271	8,78%
CYC, S.A.	220.015	5,50%
Caran, B.V.	199.000	4,98%
Wigro, B.V.	199.000	4,98%

Lingegas, B.V.	56.172	1,40%
Hoteles Jeresa, S.A.	39.199	0,98%
D. Javier Cremades de Adaro	1.000	0,03%
Azahar, S.A.	12.592	0,31%
D <sup>a</sup> María Ángeles Cremades Carceller	10.779	0,27%
D <sup>a</sup> María José Cremades Carceller	17.013	0,43%
El Marells, S.A.	3.760	0,09%
D. Carlos Cremades Carceller	3.684	0,09%
<b>Total</b>	<b>1.113.485</b>	<b>27,84%</b>

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni ninguna de las sociedades y personas físicas indicadas en la tabla anterior tiene con ningún accionista de Rústicas ningún acuerdo de concertación, ya sea escrito, oral, expreso o tácito, del tipo de los contemplados en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 y no le es atribuible la participación de ningún otro accionista por ninguno de los supuestos contemplados en el referido artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

La participación de las sociedades y las personas físicas señaladas en la tabla anterior se le atribuye al Matrimonio Cremades Carceller, toda vez que se trata de sociedades controladas por el Matrimonio Cremades Carceller y de personas cuya participación es atribuible al Matrimonio Cremades Carceller, con arreglo a la normativa de OPAs.

La participación en Rústicas de D<sup>a</sup> María José Cremades Carceller, D<sup>a</sup> María Ángeles Cremades Carceller y de D. Carlos Cremades Carceller, en tanto que administradores o representantes persona física de administradores personas jurídica de sociedades controladas por el Matrimonio Cremades Carceller se imputa al Matrimonio Cremades Carceller.

La participación de D. Javier Cremades Carceller en Rústicas no se puede atribuir al Matrimonio Cremades Carceller por ninguno de los supuestos previstos en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

Ninguno de los administradores de las sociedades indicadas en la tabla anterior ostenta participación alguna, directa o indirectamente, en Rústicas, a excepción de las indicadas expresamente en este Folleto.

D<sup>a</sup> María José Cremades Carceller, D<sup>a</sup> María Ángeles Cremades Carceller, D. Carlos Cremades Carceller y D. Javier Cremades Carceller son descendientes directos del Matrimonio Cremades Carceller. No obstante, no tienen, ni individual ni colectivamente, ningún acuerdo de concertación entre sí, ni con el Matrimonio Cremades Carceller del tipo de los contemplados en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

Por lo tanto, el Matrimonio Cremades Carceller ostenta, a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, una participación total del 27,84% del capital social de Rústicas.

Ninguna persona física o jurídica tiene el control de Rústicas a los efectos de lo previsto en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 42 del Código de Comercio.

A la fecha del presente Folleto, Rústicas no ostenta acciones propias o en autocartera.

**I.3.e) Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contempladas en los estatutos sociales**

No existen limitaciones al derecho de voto de los accionistas ni restricciones de acceso a los órganos de administración.

**I.3.f) Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas por Rústicas**

La Sociedad Afectada no ha adoptado ningún acuerdo sobre las medidas a que se refieren los artículos 60 ter de la Ley del Mercado de Valores y 29 del Real Decreto 1066/2007, relativos a la aplicación de medidas de neutralización opcionales.

**I.4. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD OFERENTE**

**I.4.a) Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, dirección, fecha de constitución, período de actividad y objeto social**

Imydesa es una sociedad anónima con domicilio social en Madrid, calle Antonio Maura, número 16, constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Julio Albi Agero el día 2 de junio de 1972. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 2.915, Folio 130, Hoja M-20.412. Tiene el N.I.F. número A-28291029.

El objeto social de Imydesa, según transcripción literal del artículo 4 de sus Estatutos Sociales es:

*“A.- La adquisición, tenencia, disfrute, administración en general y enajenación de valores mobiliarios, dejando expresamente a salvo, en todo caso, las disposiciones de la legislación sobre sociedades de inversión colectiva y del Mercado de Valores.*

*B.- La construcción, compraventa y explotación de edificaciones e instalaciones con fines turísticos y en especial de Hoteles, con todos sus servicios anejos.*

*C.- La adquisición, explotación y venta de fincas rústicas e industrialización agroalimentaria. Transformación de fincas rústicas en urbanas y construcción de edificios de todo tipo.*

*D.- El transporte interior y exterior de mercancías, marítimo y terrestre, dejándolo supeditado en su inicio a la obtención de las pertinentes autorizaciones administrativas.*

*E.- La actividad minera.”*

Se adjunta como **Anexo 4** un certificado literal emitido por el Registro Mercantil de Madrid acreditativo de la constitución de Imydesa y que contiene los Estatutos Sociales vigentes de Imydesa.

**I.4.b) Composición del capital social. Otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Derechos de voto de los valores. Mercados en los que se encuentran admitidos a negociación, en su caso, las acciones y los**

### demás valores cotizados

El capital social de Imydesa es de 6.010.121,04 euros. Dicho capital está representado mediante 100.000 acciones, de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y estando desembolsadas de la siguiente forma: las acciones números 1 a 20.000, ambos inclusive, están totalmente desembolsadas y las restantes acciones, es decir, las acciones números 20.001 a la 100.000, ambos inclusive, están desembolsadas en el 87,50% de su valor nominal. Ello implica que el capital total desembolsado de Imydesa asciende a 5.409.108,94 euros.

Las acciones de Imydesa, que no están admitidas a negociación en ningún mercado, se encuentran representadas mediante títulos al portador, por lo que se refiere a las acciones numeradas del 1 al 20.000, ambas inclusive. Las acciones números 20.001 al 100.000, ambos inclusive, serán nominativas mientras no estén desembolsadas en su totalidad. Todas las acciones representativas del capital social de Imydesa tienen idénticos derechos políticos y económicos, y pertenecen a una misma clase y serie.

En la actualidad, Imydesa no tiene emitidos derechos de suscripción, acciones sin voto, bonos u obligaciones convertibles en acciones de Imydesa, ni valores canjeables o warrants, ni cualquier otro instrumento similar que pueda dar derecho a la suscripción de acciones.

Cada acción de Imydesa da derecho a un voto. No hay limitaciones al derecho de voto de los accionistas y tampoco existen restricciones de acceso al órgano de administración, no siendo necesario tener la cualidad de accionista para ser Consejero.

#### **I.4.c) Estructura de los órganos de administración, dirección y control con indicación de sus respectivos cargos y de las acciones y demás valores de Imydesa pertenecientes a los miembros de dichos órganos**

De conformidad con los Estatutos Sociales de Imydesa, el Consejo de Administración de Imydesa es el órgano encargado de la gestión, administración y representación de la sociedad en juicio o fuera de él, y en todos los actos comprendidos en el objeto social. De acuerdo con el artículo 18 de los Estatutos Sociales de Imydesa, el Consejo de Administración estará formado por un número de Consejeros que no será inferior a 3 ni superior a 9. El período de duración del cargo, de acuerdo con el artículo 19 de dichos estatutos será por un plazo máximo de 5 años, pudiendo ser reelegidos por la Junta una o más veces, por períodos de igual duración máxima.

En la actualidad, el Consejo de Administración de Imydesa está compuesto por 3 miembros (toda vez que D. Manuel María Cavestany Antuñano es Secretario no Consejero), los cuales han sido nombrados por la Junta General por un periodo de 5 años, pudiendo ser reelegidos en sus cargos.

La composición del Consejo de Administración de Imydesa y el número de acciones de Imydesa de las que son titulares, es la que se indica en el cuadro siguiente:

Consejero	Cargo	No. acciones directas	% sobre capital directo	No. acciones indirectas	% sobre capital indirecto	% total sobre capital
D <sup>a</sup> María Carceller Coll *	Presidente	10.000	10 %	57.750 *	57,75 % *	67,75 % *
D. Carlos Cremades Carceller	Vocal	5.000	5 %	0	0 %	5 %
D. Javier Cremades de Adaro *	Vocal	5.000	5 %	62.750 *	62,75 % *	67,75 % *
D. Manuel M <sup>a</sup> Cavestany Antuñano	Secretario no Consejero	0	0 %	0	0 %	0 %

(\*) Dña. María Carceller Coll ostenta la titularidad directa sobre 10.000 acciones de Imydesa y D. Javier Cremades de Adaro ostenta la titularidad directa sobre 5.000 acciones de Imydesa. No obstante, el Matrimonio Cremades Carceller es titular, de forma directa e indirecta, de un total de 67.750 acciones de Imydesa representativas del 67,75% de su capital social.

**I.4.d) Identidad de los principales accionistas o socios de Imydesa con indicación de los valores, derechos de voto y personas que ejerzan el control individualmente o de forma concertada**

A fecha del presente Folleto, la estructura accionarial en Imydesa es la siguiente:

<b>Accionistas</b>	<b>No. Acciones</b>	<b>% sobre capital</b>
Matrimonio Cremades Carceller	67.750	67,75%
María de los Ángeles Cremades Carceller	5.000	5,00%
Carlos Cremades Carceller	5.000	5,00%
Javier Cremades Carceller	5.000	5,00%
María José Cremades Carceller	5.000	5,00%
Líneas Asmar, S.A.	5.000	5,00%
Rústicas, S.A.	4.250	4,25%
Comercial Agropecuaria, S.A.	1.000	1,00%
Ibertanques, S.A.	1.000	1,00%
Banco Vitalicio	1.000	1,00%
<b>Total</b>	<b>100.000</b>	<b>100%</b>

El Matrimonio Cremades Carceller ostenta, directamente y a través de sociedades controladas por éste, una participación total en el capital social de Imydesa del 67,75%, con arreglo a lo siguiente:

<b>Accionistas</b>	<b>No. Acciones directas</b>	<b>% sobre capital</b>
María Carceller Coll	10.000	10,00%
Javier Cremades de Adaro	5.000	5,00%
Azahar, S.A.	5.000	5,00%
C.Y.C., S.A.	5.000	5,00%

El Marells, S.A.	5.000	5,00%
Hoteles Jeresa, S.A.	5.000	5,00%
Agrios, S.A.	5.000	5,00%
Monduber, S.A.	5.000	5,00%
Oquendo, S.A.	5.000	5,00%
Promotora Pirámide, S.A.	5.000	5,00%
Turis, S.A.	5.000	5,00%
Fletamentos Marítimos, S.A.	4.750	4,75%
La Marjal, S.A.	3.000	3,00%
<b>Total</b>	<b>67.750</b>	<b>67,75%</b>

Como se ha indicado, el Matrimonio Cremades Carceller ostenta una participación mayoritaria en el capital de Imydesa y, por tanto, ostenta el control sobre Imydesa, a los efectos del artículo 42 del Código de Comercio.

**I.4.e) Identidad de las personas físicas o jurídicas que actúen en concierto con Imydesa y descripción de los pactos u otras relaciones que originan la actuación concertada**

No existen personas físicas o jurídicas que actúen en concierto con el Matrimonio Cremades Carceller ni con ninguna sociedad controlada por estos.

**I.4.f) Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contemplados en los estatutos sociales**

No existen limitaciones al derecho de voto de los accionistas ni restricciones de acceso a los órganos de administración.

**I.4.g) Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas por Imydesa**

Imydesa no ha adoptado ningún acuerdo sobre las medidas a que se refieren los artículos 60 ter de la Ley del Mercado de Valores y 29 del Real Decreto 1066/2007, relativos a la aplicación de medidas de neutralización opcionales.

**I.4.h) Entidades que pertenezcan al mismo grupo que Imydesa, con indicación de la estructura del grupo**

Imydesa no pertenece a ningún grupo de sociedades en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio. No obstante, Imydesa es una sociedad cuya actividad consiste, fundamentalmente, en



la adquisición, tenencia, disfrute, administración en general y enajenación de valores mobiliarios. En este sentido, se hace constar que Imydesa ostenta la titularidad de las siguientes participaciones:

Sociedad	Porcentaje de participación
Real Sitio de Ventosilla, S.A.	72,95%
Rústicas, S.A.	8,78%
Fletamentos Marítimos	14,72%
Repsol Ypf, S.A.	0,00% (144 acciones)
Turis, S.A.	4,00%
Marflet Vacaciones, S.A.	0,20%
Marflet Turística, S.A.	0,20%
Oquendo, S.A.	75,00%
CYC, S.A.	5,00%
Azahar, S.A.	1,60%
La Marjal, S.A.	24,50%

## **I.5. ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y LA SOCIEDAD AFECTADA**

### **I.5.a) Descripción completa de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre Imydesa y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de Rústicas y ventajas reservadas por Imydesa a dichos miembros**

No hay ningún acuerdo o pacto de cualquier naturaleza entre, por un lado, el Matrimonio Cremades Carceller y las sociedades controladas por estos (incluyendo Imydesa), y por otro lado, los accionistas y los miembros de los órganos del consejo de administración, dirección y control de Rústicas. Tampoco existe ninguna ventaja reservada por Imydesa a dichos miembros. En particular, los compromisos de inmovilización de acciones de Rústicas descritos en el apartado II.1.b) de este Folleto no implican ningún acuerdo para lograr el control de Rústicas.

### **I.5.b) Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de Rústicas y de Imydesa simultáneamente**

El órgano de administración de Imydesa está organizado bajo la forma de Consejo de Administración, integrado por tres miembros, habiendo sido designados para ocupar dichos puestos los siguientes:

Presidente:	D <sup>a</sup> María Carceller Coll
Secretario no Consejero:	D. Manuel M <sup>a</sup> Cavestany Antuñano
Vocales:	D. Javier Cremades de Adaro
	D. Carlos Cremades Carceller

Todos ellos son Consejeros o representantes persona física de Consejeros de Rústicas.

**I.5.c) Acciones y otros valores que den derecho a la suscripción o adquisición de acciones de Imydesa que pertenezcan, directa o indirectamente, a Rústicas, con indicación de los derechos de voto**

En el apartado anterior (denominado “Identidad de los principales accionistas o socios de Imydesa con indicación de los valores, derechos de voto y personas que ejerzan el control individualmente o de forma concertada”), se indica la estructura accionarial de Imydesa. De acuerdo con la tabla recogida en dicho apartado, Rústicas posee una participación del 4,25% en Imydesa.

Asimismo, se hace constar que Rústicas no es titular de valores que den derecho a la suscripción o adquisición de acciones de Imydesa.

**I.6. VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA PERTENECIENTES A LA SOCIEDAD OFERENTE**

**I.6.a) Acciones y otros valores que den derecho a la suscripción o adquisición de acciones de Rústicas que pertenezcan, directa o indirectamente, a Imydesa, o a sus consejeros**

A efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, el Matrimonio Cremades Carceller es titular, en total, del 27,84% del capital social de Rústicas, con arreglo al detalle que se describe en el apartado I.3 de este Folleto. Al margen de lo anteriormente indicado en el apartado I.3 de este Folleto, ni el Matrimonio Cremades Carceller, ni las sociedades controladas por estos, ni los administradores de dichas sociedades son titulares, de forma directa o indirecta, individualmente o en concierto con terceros, de otras acciones representativas del capital social de Rústicas ni de instrumentos que den derecho a la suscripción de acciones representativas del capital social de Rústicas.

Imydesa es titular de 351.271 acciones de Rústicas, representativas del 8,78% de su capital social, las cuales se hallan comprendidas en el 27,84% del capital social de Rústicas citado en el párrafo anterior.

**I.6.b) Autocartera de Rústicas**

A fecha del presente Folleto, Rústicas no posee acciones en régimen de autocartera.

**I.7. OPERACIONES CON VALORES DE LA SOCIEDAD AFECTADA**

**I.7.a) Operaciones, al contado o a plazo, con acciones de Rústicas, realizadas por Imydesa, o por los accionistas significativos de Imydesa durante los últimos 12 meses anteriores al anuncio previo de la Oferta**

Ni Imydesa, ni los miembros de su Consejo de Administración ni el Matrimonio Cremades Carceller ni sociedades controladas por éstos han realizado operaciones sobre las acciones de Rústicas, directa o indirectamente, de forma individual o en concierto con otros, durante el período de 12 meses anteriores al 30 de noviembre de 2010, fecha del hecho relevante No. 134040, en el que el Consejo de Administración de Rústicas comunicó que iba a proponer a su Junta General de Accionistas la exclusión de cotización de Rústicas, y hasta la fecha de este Folleto.

Imydesa no tiene conocimiento de que los accionistas de Rústicas que han inmovilizado sus

acciones de Rústicas hayan realizado operaciones sobre sus acciones, directa o indirectamente, de forma individual o en concierto con otros, durante el período descrito en el primer párrafo de este apartado I.7.a).

No ha habido operaciones bursátiles relativas a las acciones de Rústicas durante el período descrito en el primer párrafo de este apartado I.7.a).

Del mismo modo, tampoco se han cerrado ni se han acordado operaciones sobre acciones de Rústicas durante el periodo descrito en el primer párrafo de este apartado I.7.a).

#### **I.7.b) Operaciones, al contado o a plazo, realizadas por los consejeros de Imydesa con acciones de Rústicas**

Según el leal saber y entender de Imydesa, y habiendo hecho las comprobaciones oportunas, no se han realizado operaciones, al contado o a plazo, por ninguno de los consejeros de las sociedades controladas por el Matrimonio Cremades Carceller con acciones de Rústicas u otros valores o instrumentos que den derecho a su suscripción o adquisición, en el periodo descrito en el primer párrafo del apartado I.7.a) anterior de este Folleto.

### **I.8. ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA SOCIEDAD OFERENTE**

#### **I.8.a) Información sobre la actividad y situación económico-financiera de Imydesa correspondiente al último ejercicio cerrado**

Imydesa tiene como actividad principal la adquisición, tenencia, disfrute, administración en general y enajenación de valores mobiliarios.

El ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010 constituye el último ejercicio social cerrado y aprobado de Imydesa. Se adjunta, como **Anexo 5**, una copia de las cuentas anuales de Imydesa correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010.

Imydesa puede formular Cuentas Anuales Abreviadas y no está obligada a someter las mismas a verificación de Auditor, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 257, 258, 261 y 263 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

La situación económico-financiera de Imydesa al cierre del último ejercicio social cerrado, esto es, a 31 de diciembre de 2010, expresada a través de las principales magnitudes de los mencionados estados financieros, es la siguiente:

<b>Magnitudes financieras</b>	<b>A 31 de diciembre de 2010</b>
Patrimonio neto	7.672.101,47 euros
Cifra de Negocios	0 euros
Activos Totales	7.971.488,77 euros
Endeudamiento neto*	-836.554,25 euros
Resultado del ejercicio	1.183.595,30 euros

\*La cifra de endeudamiento neto corresponde a la suma de la deuda corriente y no corriente, por deudas a corto plazo y acreedores, minorado por el saldo presentado en el epígrafes de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes". Las magnitudes financieras utilizadas para el cálculo de dicho indicador se han obtenido del balance de situación de Imydesa cerrado a 31 de diciembre de 2010.

Imydesa no ha elaborado ni ha hecho públicos estados financieros ni magnitudes financieras más recientes que las citadas anteriormente.

## CAPÍTULO II

### II.1. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA

#### II.1.a) Número y descripción de los valores o clases de valores a los que se dirige la Oferta y derechos de voto correspondientes

Rústicas tiene emitidas cuatro millones (4.000.000) de acciones de un valor nominal de cuatro euros (4 euros) cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta que otorgan a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia, cotizando en el sistema de corros.

La Oferta se dirige a la totalidad de las acciones representativas del capital social de Rústicas. No obstante lo anterior, la Oferta no se dirigirá a aquellos accionistas que votando a favor de la exclusión de cotización de las acciones de Rústicas en la Junta General Extraordinaria de accionistas de aquella, celebrada el pasado día 7 de marzo de 2011, han procedido a inmovilizar las acciones de Rústicas de su titularidad hasta el transcurso del plazo de aceptación de la Oferta, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 10.2 del RD 1066/2007.

#### II.1.b) Número y descripción de los valores o clases de valores que hayan sido inmovilizados con el fin de impedir su transmisión por cualquier medio durante la oferta, derechos de voto correspondientes e identidad de sus titulares

A la fecha de emisión del presente Folleto, accionistas titulares de 3.944.073 acciones de Rústicas, representativas del 98,60% de su capital social, han aportado certificados de inmovilización correspondientes a dichas acciones, con arreglo al siguiente detalle:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje sobre el capital social
Caran BV	199.000	4,98%
Lingegas BV	56.172	1,40%
Wigro BV	199.000	4,98%
Six Sis AG	199.000	4,98%
E.C. Nominees Ltd.	519.300	12,98%
Paon, S.A.	199.000	4,98%
Deutsche Bank Suisse, S.A.	794.000	19,85%
Tendre, S.A.	198.994	4,97%
CYC, S.A.	220.015	5,50%
El Marells, S.A.	3.760	0,09%
Imydesa	351.271	8,78%
D. Javier Cremades de Adaro	1.000	0,03%
Amazonia de Navegação, S.A.	168.000	4,20%
Dª María José Cremades Carceller	17.013	0,43%
Dª María Ángeles Cremades Carceller	10.779	0,27%
D. Carlos Cremades Carceller	3.684	0,09%
Hoteles Jeresa, S.A.	39.199	0,98%
Drake Services Ltd.	185.401	4,64%
Manorex Ltd.	199.000	4,98%

Gevav AG	181.485	4,54%
BSI, S.A. (antes "Banca del Gotardo")	199.000	4,98%
<b>TOTAL</b>	<b>3.944.073</b>	<b>98,60%</b>

Se adjuntan, como **Anexo 6**, los citados certificados de legitimación e inmovilización.

Además de lo ya indicado en el apartado I.3 anterior, el Matrimonio Cremades Carceller no tiene acuerdo ni concierto alguno con ninguno de los accionistas de Rústicas que han inmovilizado sus acciones. La inmovilización de las acciones detalladas anteriormente no implica ningún acuerdo o concierto con el Matrimonio Cremades Carceller ni entre tales accionistas para ejercer o lograr el control sobre Rústicas. Ninguna de las acciones inmovilizadas, a excepción de las acciones contempladas en el apartado I.3.d.2 anterior de este Folleto, son atribuibles al Matrimonio Cremades Carceller por ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

**II.1.c) Número y descripción de los valores o clases de valores a los que se extiende de modo efectivo la oferta una vez deducidos los que hubieran sido inmovilizados y derechos de voto correspondientes**

La Oferta se dirige de forma efectiva a 55.927 acciones, representativas del 1,40% del capital social de Rústicas, de CUATRO EUROS (4 euros) de valor nominal cada una de ellas, y que, junto a las acciones que han sido objeto de inmovilización, suponen el 100% del capital social de Rústicas.

Rústicas no ha emitido obligaciones convertibles en acciones ni otros instrumentos similares que estén en circulación y que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones. Tampoco existen acciones sin voto o acciones integradas en clases especiales en Rústicas. En consecuencia, no hay otros valores de Rústicas distintos de las acciones objeto de la presente Oferta a los que, de conformidad con la normativa aplicable, deba dirigirse la presente Oferta.

Se deja expresa constancia de que los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de Rústicas a la que se extiende la misma, ofreciéndose por todas ellas la contraprestación señalada en el apartado de este Folleto denominado "Contraprestación Ofrecida".

**II.2. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA**

**II.2.a) Contraprestación ofrecida por cada valor y forma en que se hará efectiva**

La contraprestación ofrecida por cada acción de Rústicas es de VEINTE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (20,28 euros). La totalidad de la contraprestación se abonará en metálico.

**II.2.b) Justificación de la contraprestación y método de valoración utilizado para determinar el precio equitativo cuando proceda.**

**II.2.b).1 Preliminar**

La Junta General Extraordinaria de accionistas de Rusticas, en su reunión celebrada el 7 de marzo de 2011, acordó por mayoría la exclusión de negociación de las acciones de Rústicas de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia, así como la

formulación de una oferta pública de adquisición de acciones de Rústicas por parte de Imydesa, fijando la contraprestación ofrecida en 20,28 euros por acción.

Dicho precio era el que resultaba del informe de valoración de Rústicas elaborado por el experto independiente One to One Capital Partners, S.L. (“**OnetoOne**”), de fecha 25 de noviembre de 2010 (el “**Informe de Valoración de OnetoOne**”), el cual se puso a disposición de los accionistas de Rústicas al tiempo de la convocatoria de la referida reunión de la Junta General Extraordinaria de accionistas de Rústicas, así como el precio que OnetoOne mantenía en su carta de actualización, de fecha 30 de marzo de 2011. Ambos documentos se incluyen como **Anexo 7** de este Folleto.

En la tramitación de la Oferta, se cursaron varios escritos de alegaciones en los que determinados accionistas de la sociedad solicitaban a la CNMV que no autorizara la exclusión de negociación en Bolsa de las referidas acciones y la Oferta presentada al precio de 20,28 euros por acción por considerar que el valor Rústicas era muy superior según un informe alternativo que acompañaban.

Como consecuencia de lo anterior, la CNMV requirió a Rústicas e Imydesa para que aportaran cuantas informaciones o explicaciones consideraran oportunas sobre el contenido de las referidas alegaciones. Adicionalmente, la CNMV requirió, con fecha 14 de junio de 2011, un nuevo informe realizado por experto independiente que ratificara y actualizara la valoración de Rústicas incluida en el expediente de la Oferta.

Atendiendo a dicho requerimiento, y tras las gestiones necesarias, Rústicas e Imydesa encargaron un nuevo informe de valoración que ha sido elaborado por PricewaterHouseCoopers y en el que se concluye que el valor de Rústicas es de 13,09 euros por acción (el “**Informe de Valoración de PwC**”). El Informe de Valoración de PwC se incluye como **Anexo 7 Bis** de este Folleto.

A la vista del resultado de la valoración obtenida por PricewaterHouseCoopers, los Consejos de Administración de Rústicas e Imydesa analizaron las alternativas que, al amparo del Real Decreto 1066/2007, pudieran permitir una modificación a la baja del precio de la Oferta o, eventualmente, su desistimiento, con el fin de iniciar de nuevo el procedimiento de exclusión al precio que resulta del Informe de Valoración de PwC.

No obstante, y a pesar de que Imydesa y Rústicas consideran que la valoración obtenida por PriceWaterhouseCoopers, a solicitud de la CNMV, es más correcta y actualizada, el examen de índole jurídico por parte de la entidad y la aplicación de criterios de economía y practicidad han aconsejado continuar con la Oferta en los términos aprobados por la Junta General de accionistas de Rústicas y anunciados, manteniendo, por tanto, el precio de la Oferta en 20,28 euros por acción.

## **II.2.b).2 Justificación de la contraprestación y método de valoración utilizado para determinar el precio equitativo cuando proceda.**

### **(i) Informe del Consejo de Administración de Rústicas e Informe de Valoración de OnetoOne**

La Oferta se formula con carácter obligatorio, por exclusión de cotización de los valores de Rústicas, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007.

La contraprestación ofrecida por Imydesa es de VEINTE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS DE EURO (20,28 euros).

El Consejo de Administración de Rústicas designó a OnetoOne para que en su condición de experto independiente emitiese un informe de valoración de las acciones de Rústicas. El Informe de Valoración de OnetoOne se circunscribe a la determinación de una valoración financiera de las acciones de Rústicas a 30 de septiembre de 2010.

Asimismo, el Consejo de Administración de Rústicas formuló Informe justificativo de la propuesta de acuerdo a la Junta General Extraordinaria de Accionistas relativo a la solicitud de exclusión de cotización y consiguiente Oferta Pública de Adquisición de acciones, así como al precio de la Oferta. Se adjunta como **Anexo 8** dicho Informe.

Rústicas considera que dicha cantidad cumple con los criterios contenidos en el artículo 10.6 del RD 1066/2007, y se ha tomado con base al Informe de Valoración de OnetoOne.

La justificación del precio de la Oferta se contiene en el Informe del Consejo de Administración de Rústicas elaborado de conformidad con el artículo 34 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el cual se adjunta como **Anexo 8** a este Folleto y se fundamenta en el Informe de Valoración de OnetoOne, según lo indicado y previsto en los apartados 5 y 6 del artículo 10 del RD 1066/2007.

Dicho precio no es inferior al mayor que resulta entre el precio equitativo al que se refiere el artículo 9 del RD 1066/2007 y el que resulta de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia, los métodos contenidos en el artículo 10.5 del RD 1066/2007.

El Informe de Valoración de OnetoOne se ha basado en los criterios establecidos en el artículo 10 del RD 1066/2007 y en aquellos estudios y análisis financieros que OnetoOne ha considerado oportunos, todo ello de conformidad con las normas incluidas en el citado artículo 10 del RD, y justifica la respectiva relevancia de cada uno de los métodos empleados en la valoración.

En concreto, el Informe de Valoración de OnetoOne contiene una justificación detallada sobre el precio ofrecido basada en los resultados obtenidos a partir de los siguientes métodos:

- a) Valor teórico contable de Rústicas. De acuerdo con este método de valoración, el valor de las acciones de Rústicas sería de 5,63 euros por acción, en base a las últimas cuentas anuales auditadas, cerradas a 31 de diciembre de 2009, siendo el valor 5,61 euros si tomamos como base el Informe Financiero Trimestral de 30 de septiembre de 2010.
- b) Valor liquidativo de Rústicas. El valor liquidativo resultaría significativamente inferior a los demás valores obtenidos por los demás métodos por lo que no se ha considerado preciso su cálculo a los efectos de determinar el precio a ofrecer por las acciones de Rústicas, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.5.b) del RD 1066/2007.
- c) Cotización media durante el semestre inmediatamente anterior. Se hace constar que no ha habido actividad bursátil alguna durante los seis meses inmediatamente anteriores a la fecha del Informe de Valoración de OnetoOne. El último cambio realizado fue con fecha 30 de junio de 2009 y se cerró a diecinueve euros por acción.



- d) Valor de la contraprestación ofrecida en una oferta pública de adquisición el año precedente. No se ha producido ninguna oferta pública de adquisición de acciones de Rústicas durante el año inmediatamente anterior al de la fecha del acuerdo de solicitud de exclusión.
- e) Otros métodos de valoración aplicables al caso.

El objeto social de Rústicas consiste básicamente en la explotación agrícola e industrial de fincas, la adquisición y posición de títulos valores de sociedades de objeto análogo, la transformación de fincas rústicas en urbanas y la explotación de hoteles y negocios turísticos, centrándose básica y actualmente las actividades de Rústicas en la explotación agrícola de sus fincas, en la explotación de una planta de cogeneración y en el desarrollo inmobiliario.

Adicionalmente a los criterios anteriormente referidos y de conformidad con lo establecido en el artículo 10.5.e) del Real Decreto 1066/2007, se han tomado en cuenta determinados métodos comúnmente aceptados por la comunidad financiera internacional:

- (i) Descuento de los Flujos de Caja. Se ha realizado un ejercicio de cálculo del valor de los activos en explotación según este método. Se considera que este método no resulta adecuado para la valoración de las acciones de Rústicas debido a que el valor de mercado (tasaciones de las fincas donde se asienta el negocio) es más del triple de la valoración de los flujos derivados de su explotación.
- (ii) Múltiplos de Compañías y transacciones comparables. Debido a que no existe una compañía con una estructura de líneas de negocio y un componente inmobiliario igual al de Rústicas en el mercado español, la valoración por múltiplos se ha descartado.
- (iii) Suma de Partes (antes de impuestos). Para la aplicación de este método, OnetoOne ha contemplado la valoración por tres vías: (i) El Valor Contable Corregido del inmovilizado por tasación de experto independiente; (ii) Valor Contable de las participaciones en otras empresas y otros activos; y (iii) el Valor de Mercado por Múltiplos para compañías fotovoltaicas.

Debido al importante componente inmobiliario en el balance de situación de Rústicas, la aplicación del método de Valor Contable Corregido resulta muy apropiado, ya que se trata de un valor real en el mercado del inmovilizado menos las obligaciones de Rústicas. Para el cálculo del valor de mercado del inmovilizado se ha tomado como base las tasaciones vigentes para cada activo realizadas por un tasador independiente.

De acuerdo con el método de valoración de la Suma de Partes, el valor de las acciones de Rústicas es de 20,28 euros por acción.

En conclusión, las valoraciones que resultan de los métodos de valoración anteriores, con arreglo al Informe de Valoración de OnetoOne al que se ha hecho referencia, son las que se exponen en el siguiente cuadro:

<b>Métodos Aplicables</b>	<b>Rango de Valoración</b>
Valor teórico contable	5,61 euros/5,63 euros por acción
Valor liquidativo	No calculado *
Cotización media ponderada	No existen referencias
Valor contraprestación anterior	No existen referencias
Otros métodos (Suma de Partes)	20,28.-euros por acción

(\*) Ver apartado (ii) anterior (denominado “Justificación de la contraprestación y método de valoración utilizado para determinar el precio equitativo cuando proceda”).

En definitiva, según se establece en el Informe de Valoración de OnetoOne, el valor de las acciones de Rústicas es de 20,28 euros por acción, siendo el método de valoración de la Suma de Partes el que mejor refleja el valor de la compañía.

Tras lo expuesto y de conformidad con el artículo 10.6 del RD 1066/2007, el precio de la OPA de Exclusión fijado por el Oferente no es inferior al mayor que resulta entre el precio equitativo al que se refiere el artículo 9 del citado RD 1066/2007 (puesto que ni el Oferente ni el Matrimonio Cremades Carceller y/o personas que actúen concertadamente con éste han adquirido o acordado la adquisición de acciones de Rústicas ni en el periodo de los doce (12) meses inmediatamente anteriores al 30 de noviembre de 2010 -fecha del Hecho Relevante número 134040, en el que el Consejo de Administración de Rústicas comunicó que iba a proponer a la Junta General de accionistas la exclusión de cotización de las acciones de Rústicas- ni en el periodo comprendido entre el 30 de noviembre de 2010 y la fecha de este Folleto) y el que resulta de tomar en cuenta de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia los métodos de valoración anteriormente mencionados.

#### **(ii) Informe de Valoración de PwC**

Según consta en su informe de valoración, PwC ha estimado el valor de los fondos propios de Rústicas mediante las distintas metodologías establecidas en el RD 1066/2007.

En definitiva, los valores que resultan de los métodos de valoración, con arreglo al Informe de Valoración de PwC al que se ha hecho referencia, son las que se exponen en el siguiente cuadro:

<b>Método de Valoración</b>	<b>Valoración Fondos Propios</b>	
	En miles de euros	Euros por acción
Valor teórico contable	11,594.0	2,90
Valor de liquidación *	Cálculo no necesario	
Valor contraprestaciones OPAS anteriores	Sin referencias **	
Cotización media 6 últimos meses	Sin referencias **	
Descuento de Flujos de Caja	33,683.4	8.42
Múltiplos de mercado ***	n.a.	n.a.

Patrimonio neto corregido	52,366.9	13.09
---------------------------	----------	-------

(\*) El valor de liquidación de Rústicas resultaría significativamente inferior al obtenido mediante la aplicación de las restantes metodologías de valoración, motivo por el cual no resulta preciso su cálculo.

(\*\*) No se ha producido cotización ni ofertas públicas de adquisición en el plazo estipulado por el RD 1066/2007.

(\*\*\*) PwC no ha encontrado compañías cotizadas ni transacciones de empresas con un negocio y unos activos comparables.

De todas ellas, PwC ha considerado que, dado el nivel de activos fijos con que cuenta Rústicas y el perfil inmobiliario, así como de sociedad de cartera de los mismos, la metodología que mejor aproxima el valor de los fondos propios de Rústicas a la fecha de valoración, esto es, a 30 de junio de 2011, sería el Patrimonio Neto Corregido después de impuestos.

De este modo, con arreglo al método de valoración denominado Patrimonio Neto Corregido después de impuestos, el valor de los fondos propios de Rústicas, a 30 de junio de 2011, ascendería a 52,37 millones de euros, o 13,09 euros por acción.

No obstante, cabe resaltar que dicha valoración incluye tasaciones de activos fijos realizadas entre los meses de enero y febrero de 2010 que, dada la evolución del mercado inmobiliario en España, podrían haberse visto reducidas.

En definitiva, el Informe de Valoración de PwC, concluye que el valor de los fondos propios de Rústicas, a 30 de junio de 2011, ascendería, de este modo, a 52,37 millones de euros, o 13,09 euros por acción.

Las diferencias entre el Informe de Valoración de OnetoOne y el Informe de Valoración de PwC se pueden consultar en el detalle de aquéllos que consta como **Anexo 7** y **Anexo 7 Bis** a este Folleto.

### **II.3. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA**

La Oferta no está sujeta a ninguna condición de las previstas en el Real Decreto 1066/2007. En especial, la efectividad de la Oferta no se condiciona a la adquisición de un número mínimo de acciones, por lo que será válida y surtirá plenos efectos cualesquiera que sea el número de acciones que se ofrezcan en venta.

### **II.4. GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA**

#### **II.4.a) Tipo de garantías constituidas por Imydesa para la liquidación de la Oferta, identidad de las entidades financieras con las que hayan sido constituidas e importe**

Con el fin de garantizar el pago del precio de las acciones que se adquirieran como consecuencia de la presente Oferta, Imydesa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, ha presentado ante la CNMV un aval bancario de carácter irrevocable emitido por Deutsche Bank, S.A., de fecha 5 de abril de 2011, por un importe de 1.134.199,56 Euros. El otorgamiento de dicho aval por parte de Deutsche Bank, S.A. se ha realizado en condiciones de mercado.

Dicho importe cubre íntegramente el pago de la contraprestación a la que Imydesa habrá de hacer frente en el caso de que el número total de valores comprendidos en las aceptaciones alcanzase el total de acciones a las que se dirige la Oferta.

Se adjunta como **Anexo 9** el citado aval.

**II.4.b) Fuentes de financiación de la Oferta y principales características y condiciones de dicha financiación, incluyendo en caso de financiación ajena la identidad de los acreedores financieros y la previsión de Imydesa para atender el servicio financiero de la deuda**

Imydesa atenderá el pago de la Oferta mediante efectivo del que la propia Imydesa dispone.

En consecuencia de lo anterior, Imydesa no necesitará recurrir a ningún sistema de financiación para hacer frente al pago del precio por las acciones.

**II.4.c) Efectos de la financiación sobre Rústicas**

Al no ser necesario ningún tipo de financiación, tal y como se ha descrito anteriormente, no tendrá ningún efecto significativo sobre Rústicas.

## **CAPÍTULO III**

### **III.1. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN**

#### **III.1.a) Plazo de aceptación de la Oferta**

El plazo de aceptación de la presente Oferta es de quince días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007 en los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia y, al menos, en un diario de difusión nacional. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24:00 horas del último día del plazo.

Se tomará como fecha de publicación del anuncio en los mencionados Boletines Oficiales de Cotización la fecha de la sesión bursátil a que dichos Boletines Oficiales de Cotización se refieran.

A efectos de cómputo del referido plazo de quince (15) días naturales se incluirá tanto el día inicial como el último día del plazo. El plazo de aceptación se extenderá, en caso de que el último fuese inhábil a efectos del funcionamiento del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE), hasta el primer día hábil siguiente a dichos efectos.

Se incorpora como **Anexo 10** el modelo de texto de dicho anuncio.

El Oferente podrá ampliar el plazo de aceptación que, en ningún caso, podrá rebasar el límite máximo de setenta (70) días naturales, de conformidad con el artículo 23 del Real Decreto 1066/2007, previa comunicación a la CNMV. En tal caso, la ampliación deberá anunciarse en los mismos medios de difusión en los que se hubiese anunciado la Oferta, con una antelación mínima de tres días naturales a la fecha de terminación del plazo inicial, indicando las circunstancias que lo motivan.

Se incorpora como **Anexo 11**, la carta remitida por Imydesa a la CNMV en relación con la publicidad de la Oferta.

#### **III.1.b) Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación**

##### **Aceptación revocable e incondicional**

Las declaraciones de aceptación de la Oferta de los accionistas de Rústicas se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación y serán revocables en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, todo ello según lo dispuesto en el artículo 34.5 del Real Decreto 1066/2007.

##### **Procedimiento de aceptación de la Oferta y pago de la contraprestación**

Los titulares de acciones de Rústicas que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a aquella entidad participante en Iberclear donde figuren depositadas sus acciones y manifestar por escrito ante la misma su declaración de aceptación.

Las aceptaciones serán cursadas a las Sociedades Receptoras de las Bolsas de Valores de Barcelona, Madrid y Valencia, a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren las correspondientes acciones, quienes se encargaran de recoger dichas aceptaciones por escrito y responderán además, de acuerdo con sus registros de detalle, de la

titularidad y tenencia de los valores a que se refieren dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas o gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad, de forma que Imydesa adquiera la propiedad irrevindicable de las acciones a las que se extiende la Oferta de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Rústicas se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda realizarse la transmisión de dichas acciones y deberán incluir todos los datos identificativos requeridos por la legislación vigente para este tipo de operaciones, a título enunciativo: nombre completo o denominación social, domicilio, y número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte, nacionalidad y lugar de residencia.

Las acciones por las que se acepte la Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas. Dichas acciones deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes y cualesquiera derechos a favor de tercero que limiten los derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, por persona legitimada para transmitir las según los asientos del registro contable, de forma que Imydesa adquiera una propiedad irrevindicable de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Los miembros del mercado que intervengan en la operación o las entidades Deutsche Bank, S.A. y ACA, S.A., Sociedad de Valores, designadas por Imydesa para intervenir y liquidar la operación, tal y como se indica más adelante, comunicarán, conforme al artículo 34.2 del Real Decreto 1066/2007, a las respectivas Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, de forma diaria, las aceptaciones que se vayan produciendo durante el plazo de aceptación.

El representante de Imydesa a los efectos de dicha comunicación es D. José María Fernández Dosal, con domicilio social en C/ Antonio Maura, 16 – 28014 – Madrid, con dirección de correo electrónico [secretaria@tercios.es](mailto:secretaria@tercios.es) y con número de fax +34 915 218 890.

En ningún caso Imydesa aceptará valores cuyas referencias de registro sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la presente Oferta. Es decir, cualquier valor que se ofrezca en venta deberá haber sido adquirido como máximo el último día del período de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de Rústicas podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de Rústicas de las que sean titulares. Toda declaración que formulen deberá referirse al menos a una acción de Rústicas.

### **Publicación del Resultado de la Oferta**

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en el presente Folleto o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación y en un plazo que no excederá de cinco (5) días hábiles desde dicha fecha, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Barcelona, Madrid y Valencia comunicarán a la CNMV el número total de acciones que han aceptado la Oferta.

Recibida por la CNMV la información sobre el total de aceptaciones, la CNMV comunicará en el plazo máximo de dos (2) días hábiles a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Barcelona, Madrid y Valencia, a Imydesa y a Rústicas, el resultado de la Oferta. Las citadas Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado, con su alcance concreto, en el Boletín de Cotización correspondiente a la sesión bursátil en la que reciban la comunicación. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta la fecha de la sesión a la que se refieran los

mencionados Boletines Oficiales de Cotización.

### **Intervención y liquidación de la Oferta**

La adquisición de las acciones se intervendrá por Deutsche Bank, S.A. y por ACA, S.A., Sociedad de Valores (según se indica más adelante), y se liquidarán íntegramente con la intervención de Deutsche Bank, S.A., quien ha sido designado como entidad liquidadora de la Oferta.

La liquidación y el pago del precio de los valores se realizarán siguiendo el procedimiento establecido para ello por Iberclear, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la del día de la publicación del resultado de la Oferta en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Barcelona, Madrid y Valencia.

#### **III.1.c) Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta que sean de cuenta de los destinatarios, o distribución de los mismos entre Imydesa y aquéllos**

Los titulares de las acciones de Rústicas que acepten la Oferta a través de Deutsche Bank, S.A. o, en su caso, a través de ACA, S.A., Sociedad de Valores no soportarán los corretajes derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, ni los cánones de contratación de las Bolsas de Valores, ni los cánones de liquidación de Iberclear. En el mencionado supuesto, tales cánones y corretajes serán asumidos por Imydesa.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante de la Oferta otros miembros del mercado distintos de Deutsche Bank, S.A. o ACA, S.A., Sociedad de Valores serán a cargo del accionista los cánones, corretajes y demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo, sin ánimo exhaustivo, los corretajes derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, los cánones de contratación de las Bolsas de Valores y los cánones de liquidación de Iberclear.

Los gastos de Imydesa, como compradora, serán en todo caso de su cuenta.

En ningún caso, Imydesa se hará cargo de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta, ni ningún otro canon, comisión o gasto derivado de la aceptación y venta correspondientes a la parte vendedora.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente señalados serán asumidos por quienes en ellos incurran.

#### **III.1.d) Plazos para la renuncia a las condiciones a las que, en su caso, esté sujeta la eficacia de la Oferta**

La Oferta no está sujeta a ninguna condición.

#### **III.1.e) Designación de las entidades o intermediarios financieros que actúen por cuenta de Imydesa en el procedimiento de aceptación y liquidación**

Imydesa ha designado a Deutsche Bank, S.A. con domicilio social en Paseo de la Castellana, 18, Madrid, con N.I.F. número A-08000614, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.100, libro 0, folio 1, sección 8, hoja M-506.294, inscripción 2ª, para que actúe por cuenta de Imydesa como entidad encargada de (i) intervenir las operaciones de adquisición de las acciones de Rústicas a las que se dirige la Oferta y que coticen en corros exclusivamente en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid; e (ii) intervenir en la liquidación de la OPA respecto de la

totalidad de las acciones que acudan a la OPA, con independencia de la Bolsa de Valores en que coticen.

Se acompaña como **Anexo 12** una carta de Deutsche Bank, S.A. en la que acepta su designación para el desempeño de las actuaciones señaladas anteriormente.

Imydesa ha designado a ACA, S.A., Sociedad de Valores con domicilio social en Avenida Meridiana, 27, Planta 3ª, Barcelona, con N.I.F. número A-59.091.975, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 11.355, libro 10141, sección 2ª, folio 63, hoja 130050, inscripción 1ª, para desempeñar las funciones de entidad encargada de intervenir las operaciones de adquisición de las acciones de Rústicas a las que se dirige la Oferta y que coticen en corros exclusivamente en la Bolsa de Valores de Valencia.

Se acompaña como **Anexo 13** una carta de ACA, S.A., Sociedad de Valores en la que acepta su designación para el desempeño de las actuaciones señaladas anteriormente.

### **III.1.f) Formalidades que deben cumplir los titulares de los valores para solicitar la compra forzosa de los valores afectados por la Oferta y elegir, en su caso, la naturaleza de la contraprestación**

La presente Oferta no dará lugar al derecho de compraventa forzosa de las acciones de Rústicas, en la medida en que, a la fecha de liquidación de la Oferta, no concurrirá la circunstancia prevista en el apartado a) del artículo 47.1 del Real Decreto 1006/2007. Esto es, Imydesa no será titular de acciones de Rústicas que representen, al menos, el 90 por 100 del capital con derecho de voto de Rústicas, con independencia del resultado de la Oferta, habida cuenta de que han sido inmovilizadas 3.944.073 acciones representativas del 98,60% del capital social de Rústicas y, de entre tales acciones, 2.843.180 acciones representativas del 71,08% del capital social de Rústicas no son atribuibles al Matrimonio Cremades Carceller.



## **CAPÍTULO IV**

### **IV.1. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN**

#### **IV.1.a) Finalidad perseguida con la adquisición**

La finalidad perseguida con la presente Oferta es la exclusión de negociación de las acciones de Rústicas de las Bolsas de Valores de Barcelona, Madrid y Valencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley del Mercado de Valores.

El motivo que impulsa al Consejo de Administración de Rústicas a proponer la exclusión de negociación en las Bolsas de Valores de sus acciones, así como la formulación a tal efecto de la OPA de Exclusión se encuentra en que el volumen medio de contratación de Rústicas es prácticamente nulo.

Por otra parte, el Consejo de Administración de Rústicas no contempla la necesidad de apelar al mercado de capitales para la financiación de sus actividades en el corto y medio plazo, ya que estima que con los recursos generados por sus propias operaciones tendrá capacidad suficiente para financiar sus operaciones presentes y futuras. En estas circunstancias, Rústicas no considera imprescindible disponer de vías alternativas de financiación a través del mercado de valores, lo que en la práctica hace que la permanencia en la Bolsa de Rústicas pierda gran parte de su sentido.

Finalmente, el Consejo de Administración de Rústicas entiende que, atendiendo a los criterios de economía y eficiencia en el desarrollo de la actividad y estructura de Rústicas, la exclusión de cotización es aconsejable en la medida en que puede suponer una simplificación de su funcionamiento y permitirá ahorrar los costes en que incurre Rústicas por su condición de sociedad cotizada. En este sentido, como consecuencia de su cotización, Rústicas incurre en una serie de costes directos que desaparecerían en el momento en que Rústicas dejara de cotizar. Asimismo, mientras Rústicas esté admitida a cotización, incurre también en una serie de costes indirectos en sus áreas comerciales y de promoción que, si bien son difícilmente cuantificables, no dejan de ser relevantes.

El Consejo de Administración de Rústicas, en su reunión de fecha 19 de enero de 2011 acordó convocar Junta General de Accionistas y proponer a la misma la exclusión de negociación de las acciones de Rústicas así como la formulación de la presente Oferta por parte de Imydesa. Los anuncios de convocatoria de la referida Junta General de Accionistas fueron publicados en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, el día 27 de enero de 2011, y en el diario El Mundo, el día 26 de enero de 2011, poniéndose a disposición de los accionistas toda la información relativa a las propuestas de acuerdos. Dicha información fue además objeto de publicación como Hecho Relevante de fecha 20 de enero de 2011.

La Junta General de accionistas de Rústicas, en su reunión celebrada el 7 de marzo de 2011, aprobó la exclusión de negociación de las acciones representativas del capital social de Rústicas de las Bolsas de Valores de Barcelona, Madrid y Valencia y la formulación de la Oferta por parte de Imydesa, tal como se explica anteriormente.

#### **IV.1.b) Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras de Rústicas y la localización de los centros de actividad de Rústicas para un horizonte temporal mínimo de doce meses**

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni Imydesa tienen intención de promover cambios en la actividad que Rústicas viene desarrollando, que continuará realizando su actividad como lo ha venido realizando hasta el momento, sin perjuicio de las adaptaciones que puedan tener

lugar conforme al curso ordinario de los negocios.

Asimismo, Rústicas ha informado a Imydesa de que aquella no tiene intención de efectuar cambios sobre la actividad que viene desarrollando y que, en este sentido, continuará realizando su actividad como lo ha venido realizando hasta el momento, sin perjuicio de las adaptaciones que puedan tener lugar conforme al curso ordinario de los negocios.

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni Imydesa tienen intención de promover la modificación de la localización de los centros de actividad de Rústicas tras la Oferta. Asimismo, Rústicas ha informado a Imydesa de que aquella no tiene intención de modificar la localización de sus centros de actividad tras la Oferta.

**IV.1.c) Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de Rústicas, incluyendo cualquier cambio importante en las condiciones de trabajo para un horizonte temporal mínimo de doce meses**

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni Imydesa tienen planes o intenciones de promover la modificación de las condiciones de trabajo o promover la introducción de cambios de relevancia relativos al personal y a los directivos de Rústicas, fuera del curso ordinario de sus negocios. Asimismo, Rústicas ha informado a Imydesa de que aquella no tiene planes o intenciones de modificar las condiciones de trabajo o de introducir cambios de relevancia relativos al personal y a sus directivos, fuera del curso ordinario de sus negocios

**IV.1.d) Planes relativos a la utilización o disposición de activos de Rústicas y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto**

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni Imydesa tienen planes o intenciones de promover que Rústicas utilice o disponga de sus activos de forma diferente a la que viene realizando conforme al curso normal de sus negocios. Asimismo, Rústicas ha informado a Imydesa de que aquella no tiene planes o intenciones de utilizar o disponer de sus activos de forma diferente a la que viene realizando conforme al curso normal de sus negocios

Ni el Matrimonio Cremades Carceller, ni Rústicas, ni Imydesa han obtenido o solicitado ni tienen previsto obtener o solicitar ninguna recalificación de las fincas titularidad de Rústicas, respecto de la calificación urbanística de aquellas prevista en sus respectivas tasaciones, las cuales se encuentran incluidas en el Anexo 1 del Informe de Valoración de OnetoOne y en el Anexo 9 del Informe de Valoración de PwC.

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni Imydesa tienen planes o intenciones de promover que Rústicas cambie su política de endeudamiento. Asimismo, Rústicas ha informado a Imydesa de que aquella no tiene planes o intenciones de endeudarse fuera del curso ordinario de sus negocios.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se hizo constar en el Informe de Gestión Intermedio de Rústicas, correspondiente al primer semestre de 2011, Rústicas prevé nuevas negociaciones con alguna entidad financiera tendente a alargar los plazos de devolución de algún préstamo y la concesión de periodos de carencia en cuanto a la devolución del principal de los mismos, para mejorar la liquidez de la sociedad, a la espera de que la situación económica general e inmobiliaria, en particular, mejore en el futuro.

**IV.1.e) Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por Rústicas**

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni Imydesa tienen planes o intenciones de promover que

Rústicas realice emisiones de valores de cualquier clase. Asimismo, Rústicas ha informado a Imydesa de que aquella no tiene planes o intenciones de realizar emisiones de valores de cualquier clase.

#### **IV.1.f) Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas**

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni Imydesa tienen planes o intenciones de promover la realización de operación societaria alguna que pudiera conllevar la transformación, escisión, fusión de Rústicas, ni la venta de activos o ramas de actividad de Rústicas. Asimismo, Rústicas ha informado a Imydesa de que aquella no tiene planes o intenciones de realizar operación societaria alguna que pudiera conllevar su transformación, escisión o fusión, ni la venta de sus activos o ramas de actividad.

#### **IV.1.g) Política de dividendos**

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni Imydesa tienen planes o intenciones de promover ningún cambio en la política de retribución al accionista de Rústicas. Asimismo, Rústicas ha informado a Imydesa de que aquella no tiene planes o intenciones de promover ningún cambio en su política de retribución al accionista, por lo que no tiene previsto realizar repartos de dividendos en los próximos años.

#### **IV.1.h) Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de Rústicas**

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni Imydesa tienen intenciones o planes de promover la modificación de la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de Rústicas. Asimismo, Rústicas ha informado a Imydesa de que aquella no tiene intenciones o planes de modificar la estructura, composición y funcionamiento de sus órganos de administración, dirección y control.

#### **IV.1.i) Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los estatutos de Rústicas**

Una vez liquidada la Oferta tras la exclusión de cotización de las acciones representativas del capital social de Rústicas, y previa autorización al respecto de la CNMV, se procederá a la reversión de la forma de representación de las acciones de anotaciones en cuenta a títulos físicos nominativos. Dicha modificación implica una modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales de Rústicas.

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni Imydesa tienen ningún plan o intención, distinto del indicado en el párrafo anterior, para promover la modificación de los Estatutos Sociales de Rústicas. Asimismo, Rústicas ha informado a Imydesa de que aquella no tiene ningún plan o intención, distinto del indicado en el párrafo anterior, de modificar sus Estatutos Sociales.

#### **IV.1.j) Exclusión de cotización**

Una vez liquidada la presente Oferta, las acciones de Rústicas quedarán excluidas de cotización de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007.

#### **IV.1.k) Intención de aplicar o no el derecho de venta forzosa previsto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007**

La presente Oferta no dará lugar al derecho de compraventa forzosa de las acciones de Rústicas, en la medida en que, a la fecha de liquidación de la Oferta, no concurrirá la circunstancia

prevista en el apartado a) del artículo 47.1 del Real Decreto 1006/2007. Esto es, Imydesa no será titular de acciones de Rústicas que representen, al menos, el 90 por 100 del capital con derecho de voto de Rústicas, con independencia del resultado de la Oferta, habida cuenta de que han sido inmovilizadas 3.944.073 acciones representativas del 98,60% del capital social de Rústicas y, de entre tales acciones, 2.843.180 acciones representativas del 71,08% del capital social de Rústicas no son atribuibles al Matrimonio Cremades Carceller.

#### **IV.1.l) Intenciones con respecto a la transmisión o adquisición de valores de Rústicas**

Ni el Matrimonio Cremades Carceller ni Imydesa ni ninguna sociedad controlada por estos tiene intención de realizar transmisiones o adquisiciones de acciones de Rústicas tras la liquidación de la Oferta, ni tienen ningún acuerdo con ningún tercero al respecto, ni están negociando la venta o la compra de acciones de Rústicas.

#### **IV.1.m) Impacto de la adquisición de acciones de Rústicas sobre sus principales magnitudes financieras**

Imydesa no se va a ver afectada por la adquisición de las acciones de Rústicas contemplada en el presente Folleto, a excepción de la lógica reducción en su tesorería como consecuencia del pago del precio de las acciones cuyos titulares acepten la Oferta, conforme a lo previsto en este Folleto y, en todo caso, con un impacto máximo equivalente del precio total de los valores a los que la Oferta se dirige de forma efectiva, esto es, 1.134.199,56 Euros.

## CAPÍTULO V

### V.1. Autorizaciones y otras informaciones o documentos

#### V.1.a) Posibilidad o no de que el resultado de la oferta quede afectado por la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, por el Reglamento (CE) N° 139/2004 del Consejo de las Comunidades Europeas o por otras normas de defensa de la competencia

La presente Oferta no está sometida a notificación ante la Comisión Europea ni ante la Comisión Nacional de la Competencia, en virtud de lo dispuesto, respectivamente, en el Reglamento (CE) n° 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre control de las operaciones de concentración entre empresas, y en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

#### V.1.b) Detalle de las autorizaciones o verificaciones administrativas, distintas de las correspondientes a la CNMV, obtenidas con carácter previo a la formulación de la Oferta

Imydesa manifiesta que no son precisas otras autorizaciones o verificaciones administrativas relativas o derivadas de la presente Oferta, por lo que Imydesa no tiene obligación de notificar a ningún Organismo o Autoridad de supervisión español o extranjero distinto de la CNMV, ni requiere ninguna autorización para adquirir acciones representativas del capital social de Rústicas a través de la presente Oferta.

#### V.1.c) Lugares donde podrá consultarse el Folleto y los documentos que lo acompañan

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1066/2007, el Folleto y la documentación complementaria que lo acompaña estarán a disposición de los accionistas de Rústicas desde el día hábil bursátil siguiente a la publicación del primero de los anuncios a que se refiere el artículo 22.1 de dicho cuerpo legal, en los siguientes lugares:

- En las sociedades rectoras de las Bolsas de Madrid (Plaza Lealtad 1, Madrid), Barcelona (Paseo de Gracia 19, Barcelona) y Valencia (Calle de Libreros, 2 y 4, Valencia);
- En el domicilio social de Rústicas (C/ Antonio Maura, 16, 28014, Madrid); y
- En los registros públicos de la CNMV en Barcelona (Paseo de Gracia, 19) y Madrid (C/ Miguel Ángel, 11).

Igualmente y como máximo en el plazo indicado anteriormente, el Folleto (sin sus anexos), la Solicitud de Autorización y el Anuncio de la Oferta podrán consultarse en las páginas web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y de Rústicas ([www.rusticassa.com](http://www.rusticassa.com)), en el apartado de “Información para accionistas e inversores”.

En Madrid, a 20 de diciembre de 2011

---

**D<sup>a</sup> María Carceller Coll**  
**INVERSIONES INMOBILIARIAS Y DESARROLLO, S.A.**