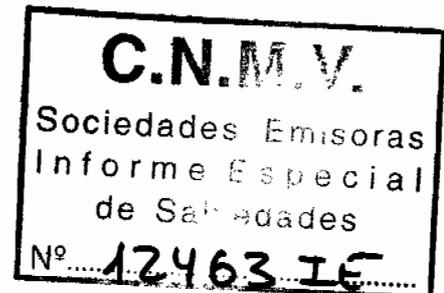


# MOORE STEPHENS IBÉRICA DE AUDITORÍA, S.L.

Pº General Martínez Campos, 42, bajo 2  
28010 Madrid  
Tel. 34 91 310 40 46  
Fax 34 91 308 34 92  
E-mail: [auditores@ibericamoorestephens.com](mailto:auditores@ibericamoorestephens.com)  
<http://www.ibericamoorestephens.com>

RUSTICAS, S.A.



**Informe Especial requerido por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de Octubre, correspondiente a la información semestral al 30 de junio de 2010 para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores ( C.N.M.V.)**

**INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL REAL DECRETO 1362/2007, DE 19 DE OCTUBRE.**

**A los Administradores de RUSTICAS, S.A. para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores**

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de RUSTICAS, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 12 de abril de 2010, en el que se expresamos una opinión que incorporaba la siguiente salvedad:

*"Tal y como figura en las notas 7.2 b) y c) de la memoria adjunta, la compañía mantiene un saldo deudor con la sociedad Xeresa Golf, S.A por un importe total de 19.642.- miles de euros. Dicho saldo está instrumentado por un lado, en un préstamo participativo por un importe, intereses incluidos, de 18.065.- miles de euros y por otro lado, en una línea de crédito dispuesta al final del ejercicio en 1.580.- miles de euros. Por otra parte, el valor neto contable de la participación de Rústicas, S.A en Xeresa Golf, S.A es de 1.803.- miles de euros (nota 9 de la memoria adjunta). Dada la situación económica y financiera de Xeresa Golf, S.A existe incertidumbre sobre la posibilidad de que Rústicas, S.A pueda recuperar el valor de ambas inversiones financieras y sobre la posible exigencia a Rústicas, S.A de las eventuales obligaciones que pudieran derivarse del contrato de financiación al que hace referencia en el punto 15 de la presente memoria."*

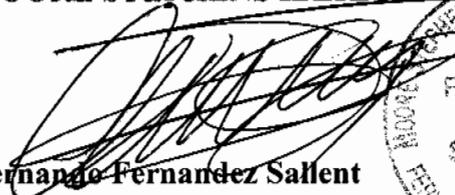
De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2010, que ha sido preparada por Rústicas, S.A según lo requiere el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 1/2008, de 30 de enero, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

Nuestro análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral de 30 de junio de 2010.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que, en relación con la información semestral al 30 de junio de 2010, y dado que no se ha despejado la incertidumbre que existía en el momento de formulación de las cuentas anuales del último ejercicio cerrado, sigue vigente la salvedad por incertidumbre que fue formulada respecto a las cuentas anuales del ejercicio 2009.

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de Octubre, para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

**MOORE STEPHENS IBÉRICA DE AUDITORÍA, S.L.**

  
**Fernando Fernandez Sallent**



**Madrid, 31 de Agosto de 2010**



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

Domicilio Social  
Antonio Maura, 16  
28014-MADRID

Tel. 34 915 32 83 01  
Fax. 91.521.88.90

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

Madrid a 30 de agosto de 2010

**INFORME QUE PRESENTA RUSTICAS, S.A SOBRE LA SITUACION ACTUALIZADA DE LA SALVEDAD QUE FUE INCLUIDA EN EL INFORME DE LA AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DE RUSTICAS, S.A CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009.**

Muy Señores Nuestros:

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de Octubre en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada de la salvedad expresada en el Informe de Auditoria de las cuentas anuales de Rústicas, S.A correspondientes al ejercicio 2009 (emitido con fecha 12 de abril de 2010), seguidamente les detallamos nuestras manifestaciones sobre la situación actualizada al cierre del semestre de la citada salvedad.

El informe de auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009 incluía la siguiente incertidumbre:

*“Tal y como figura en el punto 7.2 b) y c) de la memoria, la compañía mantiene un saldo deudor con la sociedad vinculada Xeresa Golf, S.A por un importe de 19.642.- miles de euros. Dicho saldo está instrumentado por un lado, en un préstamo participativo por un importe, intereses incluidos, de 18.065.- miles de euros y por otro lado, en una línea de crédito dispuesta al final del ejercicio en 1.580.- miles de euros. Por otra parte, el valor neto contable de la participación de Rústicas, S.A. en Xeresa Golf, S.A. es de 1.803.- miles de euros (nota de la memoria adjunta). Dada la situación económica y financiera de Xeresa Golf, S.A. existe incertidumbre sobre la posibilidad de que Rústicas, S.A. pueda recuperar el valor de ambas inversiones financieras y sobre la posible exigencia a Rústicas, S.A. de las eventuales obligaciones que pudieran derivarse del contrato de financiación al que hace referencia en el punto 15 de la presente memoria.”*

Como Administradores de la sociedad podemos entender la incertidumbre puesta de manifiesto por los auditores de la sociedad, no obstante, dichas dudas sobre la capacidad de Xeresa Golf, S.A para la devolución del préstamo y sobre la posible exigencia a Rústicas de las obligaciones avaladas en el contrato de financiación las ha expuesto la compañía auditora.

La sociedad confía en que Xeresa Golf generará los recursos necesarios y, en cualquier caso, en que tiene activos más que suficientes para devolver el préstamo bancario avalado por Rústicas y devolver a Rústicas las cantidades que se le adeudan en el momento de su vencimiento.

Por nuestra parte disponemos de una valoración de los activos de Xeresa Golf, S.A., que nos facilitó esta última en su día, efectuada por parte de HVS (entidad especializada en la valoración de Hoteles), de la que resulta un valor entre 131.000 miles de euros y 158.000 miles de euros. Es decir, que con el menor de los rangos se podrían pagar todos los préstamos de la Sociedad en el peor de los casos.

Dada la naturaleza de la salvedad, la compañía no puede establecer ninguna otra medida encaminada a eliminar la mencionada situación de incertidumbre o dudas que tiene la empresa auditora, especialmente por la crudeza de la crisis económica que atraviesa nuestro país, especialmente el sector turístico, en estos momentos, sin embargo, esperamos que la evolución de Xeresa Golf, S.A en el medio y largo plazo sea favorable y se pueda eliminar dicha salvedad, si bien mucho dependerá de la mejora general de la Economía.

En cuanto a las dudas manifestadas por la compañía auditora respecto a las obligaciones que pudieran derivarse para Rústicas, S.A., del contrato de financiación al que se refiere el punto 15 de la memoria correspondiente al ejercicio de 2009, queremos nuevamente tranquilizar al accionista de Rústicas, S.A., en el sentido de que no se puede dar ninguno de los supuestos en los que, de acuerdo con el contrato de financiación nuestra compañía respondería solidariamente ante las Entidades Financieras del total de la deuda de Xeresa Golf, S.A.

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

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

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

- (i) La resolución de dicho Contrato en el supuesto de que se extinguiera el Derecho de Superficie por resolución administrativa firme no recurrida por la Entidad Acreditada, o por resolución judicial firme; o se cancele registralmente la inscripción del Derecho de Superficie; o tenga lugar una situación de pérdida de la posesión de las instalaciones del Proyecto (entre otras razones, con carácter meramente enunciativo y no exhaustivo por la falta de declaración de impacto ambiental de los campos de golf, las licencias

de apertura del Complejo, o por la falta de resolución por la que se autorice la petición de modificación de la vía pecuaria “Colada de Campo Santo”); o

- (ii) En el supuesto de que con anterioridad a la finalización del octavo aniversario computado desde la fecha en que se inicie la explotación de los hoteles del Proyecto se suspendiera o abandonara la explotación y gestión de los hoteles del Proyecto por el operador por plazo superior a 12 meses o se suspendiera o abandonara la gestión de los campos de golf del Proyecto por plazo superior a cuatro meses, salvo que en el plazo máximo de 12 meses desde la suspensión o el abandono se haya suscrito un contrato con otro operador en términos satisfactorios a juicio del Agente; o
- (iii) La resolución del Contrato de Financiación por no terminar el Fitness Center con anterioridad al 31 de julio de 2009<sup>1</sup>. En este supuesto la garantía sólo podrá ser exigible una vez transcurridos 36 meses desde la firma del Contrato de Financiación.
- (iv) En el supuesto de que la Entidad Acreditada no amortice el Tramo A<sup>2</sup> del Crédito en la fecha establecida en el calendario de amortizaciones de la cláusula Cuarta del Contrato de Financiación.

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> El Fitness Center se encuentra terminado y operativo desde enero de 2009.

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

Por lo tanto, Rústicas, S.A., a fecha de hoy, no respondería en ningún caso de la totalidad del crédito vivo que mantiene Xeresa Golf, S.A. con las Entidades Financieras. Tan sólo si Xeresa Golf no pudiera hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato de financiación durante la vigencia del mismo, Rústicas respondería de un importe máximo de 3.900.000 euros.

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración o información adicional que puedan precisar.

Atentamente,

---

Carlos Cremades Carceller  
Rústicas, S.A.