

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.

ANUNCIO DE OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES POR EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN DE RÚSTICAS, S.A. FORMULADA POR INVERSIONES MOBILIARIAS Y DESARROLLO, S.A.

El presente anuncio de la Oferta Pública de Adquisición de acciones de Rústicas, S.A. (“**Rústicas**”) -la “**Oferta**” o la “**OPA**” o la “**Operación**”-, se publica de conformidad con lo previsto en el artículo 22 del RD 1066/2007 y demás legislación aplicable (el “**Anuncio**”).

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) ha autorizado con fecha [●] de [●] de 2011, la oferta pública de adquisición de acciones de Rústicas, formulada por Inversiones Mobiliarias y Desarrollo, S.A. (“**Imydesa**”), que se registró por la Ley 24/1988 de 28 de julio, del Mercado de Valores (la “**LMV**”), por el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**RD 1066/2007**”) y demás legislación aplicable, con las condiciones esenciales que se exponen a continuación.

INTRODUCCIÓN

La Oferta formulada por Imydesa para la exclusión de cotización de las acciones de Rústicas cuenta con la aprobación de la Junta General de Accionistas de Rústicas, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la LMV y el artículo 10 del RD 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.

1. Rústicas

Rústicas 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 N.I.F. número A-28042984. La denominación social es la misma que el nombre comercial, esto es, Rústicas, S.A.

El capital social de Rústicas es de dieciséis millones (16.000.000) euros. Dicho capital está representado mediante cuatro millones (4.000.000) de acciones, de CUATRO EUROS (4 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de Rústicas están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia, por el sistema de corros. Están representadas mediante anotaciones en cuenta y la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de Rústicas es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (“**Iberclear**”) y sus Entidades Adheridas. Las acciones tienen idénticos derechos políticos y económicos, están totalmente suscritas y desembolsadas y pertenecen a una misma clase y serie. Cada acción de Rústicas da derecho a un voto.

A fecha del folleto explicativo de la Oferta (el “**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%
Total	4.000.000	100%

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 Anuncio, 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 ^a María Ángeles Cremades Carceller	10.779	0,27%
D ^a María José Cremades Carceller	17.013	0,43%
El Marells, S.A.	3.760	0,09%
D. Carlos Cremades Carceller	3.684	0,09%
Total	1.113.485	27,84%

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^a María José Cremades Carceller, D^a 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 Anuncio.

D^a María José Cremades Carceller, D^a 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 Folleto, Rústicas no ostenta acciones propias o en autocartera.

El Consejo de Administración de Rústicas está compuesto por los siguientes miembros:

Consejero	Cargo	Representado por
D. Carlos Cremades Carceller	Vocal	---
HOTELES JERESA, S.A.	Vocal Presidente	D. Javier Cremades de Adaro
D. Manuel María Cavestany Antuñano	Vocal Secretario	---
AZAHAR, S.A.	Vocal	Dña. María Ángeles Cremades Carceller
C.Y.C., S.A.	Vocal	Dña. María Carceller Coll
D. Javier Martínez Casado	Vocal	---

2. Imydesa

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 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.

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

Accionistas	No. Acciones	% sobre capital
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%
Total	100.000	100%

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:

Accionistas	No. Acciones directas	% sobre capital
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%
Total	67.750	67,75%

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.

El Consejo de Administración de Imydesa está compuesto por tres miembros y un secretario no consejero.

3. Valores a los que se dirige la Oferta

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.

A la fecha de emisión del 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%
TOTAL	3.944.073	98,60%

Además de lo ya indicado en el apartado 1 anterior de este anuncio, 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 1 anterior de este anuncio y representativas del 27,84% del capital social de Rústicas, son atribuibles al

Matrimonio Cremades Carceller por ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

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 Anuncio denominado “Contraprestación ofrecida”.

4. Contraprestación ofrecida

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.

4.1 Justificación de la contraprestación y método de valoración utilizado para determinar el precio equitativo cuando proceda.

El precio de la Oferta es el que resulta 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.

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.

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, 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.

(i) Informe de Valoración de OnetoOne

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.

El Informe de Valoración de OnetoOne contiene una justificación detallada sobre el precio ofrecido basada en los resultados obtenidos a partir de los métodos indicados en el siguiente cuadro. En particular, las valoraciones que resultan de la aplicación de cada uno de tales métodos de valoración son las siguientes:

Métodos Aplicables	Rango de Valoración
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

(*) 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.

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 del 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

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”).

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:

Método de Valoración	Valoración Fondos Propios	
	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 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.

5. Condiciones a las que está sometida 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.

6. Garantías y financiación de la Oferta

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.

Imydesa atenderá el pago de la Oferta mediante efectivo del que la propia Imydesa dispone. En consecuencia con lo anterior, Imydesa no necesitará recurrir a ningún sistema de financiación para hacer frente al pago del precio por las acciones.

7. 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.

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.

8. Formalidades para la aceptación y forma y plazo de pago de la contraprestación

Aceptación incondicional y revocable

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

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 Rectoras 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.

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 transmitirlos según los asientos del registro contable, de forma que Imydesa adquiera una propiedad irreivindicable 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 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

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en el 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.

9. Gastos de la Oferta

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.

10. 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.

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.

11. Finalidad de la Operación

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.

12. Intenciones sobre actividades futuras de Rústicas

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.

13. Puestos de trabajo del personal y directivos de Rústicas

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.

14. Planes relativos a la utilización o disposición de activos de Rústicas

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 aquélla 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 aquéllas 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 aquélla 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.

15. 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 aquélla no tiene planes o intenciones de realizar emisiones de valores de cualquier clase.

16. 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 aquélla 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.

17. 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 aquélla 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. Compraventas forzosas

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.

22. Intenciones relativas 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.

23. Medida en la que la Oferta afecta a Imydesa

Imydesa no se va a ver afectada por la adquisición de las acciones de Rústicas contemplada en el 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 el 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.

24. 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) nº 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.

25. Otras autorizaciones

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.

26. Puesta a disposición del Folleto

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) y de Rústicas (www.rusticassa.com), en el apartado de “Información para accionistas e inversores”.

En Madrid, a [●] de [●] de [●]

Dña. María Carceller Coll
Inversiones Mobiliarias y Desarrollo, S.A.