

8 de mayo de 2015

Asunto: Informe del Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. sobre la oferta pública de adquisición de acciones de Sotogrande, S.A. formulada por Sotogrande LuxCo S.à r.l.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y en sus disposiciones complementarias, Sotogrande, S.A. (la "**Sociedad**") pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, para su incorporación a los registros públicos, el siguiente:

HECHO RELEVANTE

Se acompaña, para su difusión como hecho relevante, informe aprobado en el día de ayer por el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con la oferta pública de adquisición de acciones de la Sociedad formulada por Sotogrande LuxCo S.à r.l.

El envío se realiza a efectos de lo dispuesto en los artículos 60 bis 3 de la Ley del Mercado de Valores y 24 del Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

Atentamente,

El Secretario no Consejero del Consejo de Administración
de Sotogrande, S.A.

Fdo. D. Alejandro Ortiz Vaamonde

Informe del Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. en relación con la oferta pública obligatoria de adquisición de acciones de Sotogrande, S.A. formulada por Sotogrande LuxCo, S.à r.l.

El 29 de abril de 2015 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) autorizó la oferta pública obligatoria de adquisición (la “**OPA**” o la “**Oferta**”) de la totalidad de las acciones de Sotogrande, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Sotogrande**”) formulada por Sotogrande LuxCo S.à r.l. (la “**Sociedad Oferente**” o “**Sotogrande LuxCo**”).

Dicha autorización ha sido notificada a la Sociedad el 29 de abril de 2015.

Los términos y condiciones de la Oferta están descritos en el folleto aprobado por la CNMV (el “**Folleto**”) que ha sido puesto a disposición del público de conformidad con el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (“**Real Decreto 1066/2007**”).

De conformidad con el artículo 60 bis.3. de la Ley 24/1988, de 28 de julio, de mercado de valores (“**LMV**”) y con el artículo 24 del Real Decreto 1066/2007, el Consejo de Administración de la Sociedad, reunido en Madrid, en la calle Almagro número 40, con la asistencia de todos sus miembros, ha redactado y aprobado por unanimidad el siguiente informe en relación con la Oferta, dando cumplimiento a lo previsto en las citadas normas, si bien los consejeros D. Isidoro Mínguez Barbero y D. José María Aznar Botella se han abstenido de participar en la deliberación por encontrarse en situación de conflicto de interés y se han adherido al voto emitido por los restantes consejeros.

1 Principales características de la Oferta

En el Folleto se describen de forma detallada todos los aspectos y condiciones de la Oferta.

No obstante lo anterior, de conformidad con el Folleto y sin que ningún consejero se pronuncie o califique el mismo, las principales características de la Oferta son las siguientes:

1.1 Oferente

La Sociedad Oferente es Sotogrande LuxCo S.à r.l., sociedad de responsabilidad limitada, de nacionalidad luxemburguesa, con domicilio social en Luxemburgo, 11/13 Boulevard de la Foire, L-1528, inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B-189084 y con número de identificación fiscal de no residente N-0183840H cuyas acciones no se encuentran admitidas a negociación en ninguna bolsa de valores. La Sociedad Oferente es a su vez titular de 43.563.910 acciones de Sotogrande representativas del 96,997% de su capital social.

El 50% de las acciones que integran el capital social de la Sociedad Oferente pertenecen a Promontoria Holding 80 B.V. (“**Promontoria**”) y el otro 50% de las acciones pertenecen a Orion IV European 1 S.à r.l. (“**Orion IV**”).

Al haber suscrito Promontoria y Orion IV un acuerdo de accionistas en relación con la Sociedad Oferente, tal y como se establece en el Folleto, dichas sociedades actúan en concierto en su inversión en Sotogrande a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 y por tanto el control sobre Sotogrande LuxCo y Sotogrande se ejerce de forma concertada.

Los titulares indirectos de Promontoria son, por un lado, los Fondos Cerberus (CIP5 AIV, L.P., Cerberus Institutional Real Estate Partners III, L.P. y Cerberus MA Partners, L.P. (los “**Fondos Cerberus**”) y, por otro lado, el titular indirecto último de Orion IV (*beneficial owner*) es Orion

European Real Estate Fund IV C.V.; todo ello en los términos que se describen en el Folleto de la Oferta.

1.2 Valores a los que se extiende la Oferta

La Oferta se dirige a la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Sotogrande, esto es, las 44.912.588 acciones, de 0,60 euros de valor nominal cada una, representativas del 100% de su capital social y derechos de voto.

Las 43.563.910 acciones representativas del 96,997% del capital social de Sotogrande titularidad de la Sociedad Oferente han sido inmovilizadas hasta la liquidación de la Oferta.

Como consecuencia de lo anterior, el número de acciones al que se extiende de modo efectivo la Oferta asciende a 1.348.678 acciones, representativas del 3,003% del capital social de Sotogrande.

Los términos y condiciones de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de Sotogrande a las que se dirige la Oferta.

Sotogrande no ha emitido derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, warrants, ni otros valores o instrumentos similares que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de Sotogrande. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales. En consecuencia, no existen otros valores de Sotogrande distintos de las acciones a las que se dirige la presente Oferta a los que, de conformidad con la normativa aplicable, deba dirigirse la misma.

1.3 Tipo de Oferta

La Oferta es una oferta obligatoria al haber alcanzado Sotogrande LuxCo un porcentaje superior al 30% de los derechos de voto de Sotogrande a resultas de la adquisición a NH Hotel Group, S.A. ("**NH**") de 43.563.910 acciones de Sotogrande representativas del 96,997% de su capital social con fecha 14 de noviembre de 2014. Como consecuencia de ello, Sotogrande LuxCo incurrió en la obligación de formular la oferta pública obligatoria de adquisición de acciones de Sotogrande de conformidad con lo previsto en el artículo 60 y siguientes de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores ("**Ley del Mercado de Valores**") y en el artículo 3 y siguientes del Real Decreto 1066/2007.

1.4 Contraprestación

La contraprestación ofrecida es 4,47 euros por acción de la Sociedad, pagadera en efectivo.

Conforme se detalla en el Folleto, el precio de la Oferta es superior al precio más elevado que la Sociedad Oferente o personas que actúen concertadamente con ésta han pagado y acordado por las mismas acciones durante los 12 meses previos al anuncio de la Oferta. En particular, dicho precio de la Oferta es superior al precio implícito (4,35 euros por acción) acordado por Sotogrande LuxCo con NH para la adquisición de las acciones de Sotogrande propiedad de NH tal y como resulta del informe de valoración elaborado por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. ("**Ernst & Young**") y el "**Informe de Valoración**") al que se hace referencia más abajo.

Adicionalmente, según se describe en el Folleto, la Sociedad Oferente asumió el compromiso de que el precio de la Oferta cumpliría con los requisitos establecidos para las ofertas de exclusión de cotización por el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007 (ello sin perjuicio de que, tal y como se indica en el Folleto, la intención de la Sociedad Oferente es mantener a Sotogrande como sociedad cotizada). A tal efecto, la Sociedad Oferente solicitó a Ernst & Young, como experto independiente, la elaboración de un informe de valoración de las

acciones de Sotogrande conforme a los criterios establecidos en el citado artículo 10 del Real Decreto 1066/2007.

De acuerdo con el referido Informe de Valoración adjunto al Folleto, el precio de la Oferta cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007 en cuanto al precio a ofrecer en las ofertas públicas de exclusión de negociación (al no ser inferior al que resulta de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia, los métodos del apartado 5 del artículo 10 del Real Decreto 1066/2007). Se hace constar que el precio de la Oferta (4,47 euros) es superior al que resulta del referido informe (4,45 euros).

A su vez, el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en su acuerdo de 29 de abril de 2015 en relación con la Oferta, señala que el precio de esta (4,47 euros por acción) *“ha sido justificado en el folleto de la oferta de acuerdo con las reglas sobre precio equitativo y los criterios de valoración establecidos en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores”* y que *“para la determinación de dicho precio se ha tenido en cuenta lo previsto en el artículo 9.4.d) del Real Decreto mencionado respecto a la adquisición de acciones a precio de cotización por volumen no significativo en términos relativos, con el detalle que figura en el folleto de la oferta.”*

1.5 Plazo de aceptación

El plazo de aceptación de la Oferta es de 15 días naturales a contar desde el día hábil bursátil siguiente a la publicación del primer anuncio de la Oferta (esto es, desde el 4 de mayo de 2015 hasta el 18 de mayo de 2015, ambos incluidos). El plazo de aceptación finalizará a las 24:00 horas del 18 de mayo de 2015.

La Sociedad Oferente podrá prorrogar el plazo de aceptación de la Oferta hasta el máximo de 70 días naturales, previa comunicación a la CNMV, debiéndose anunciar la ampliación en los mismos medios en los que se publicó la Oferta, al menos con tres días de antelación al término del plazo inicial, indicando las circunstancias que lo motivan.

1.6 Financiación de la Oferta

De acuerdo con lo señalado en el Folleto, la Sociedad Oferente financia la Oferta enteramente mediante fondos aportados por sus accionistas Promontoria y Orion IV y no ha obtenido financiación alguna de terceros.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad Oferente ha constituido un depósito de efectivo en Santander Securities Services, S.A. por un importe de 6.028.590,66 euros. Según se describe en el Folleto, el importe de dicho depósito cubre íntegramente la contraprestación ofrecida por la totalidad de los valores a los que se dirige efectivamente la Oferta y está irrevocablemente afectado a la liquidación de la misma.

1.7 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

La efectividad de la presente Oferta no está sujeta a ninguna condición.

2 Actuaciones del Consejo

De conformidad con el artículo 28 del Real Decreto 1066/2007, desde el anuncio público de la Oferta a que se refiere el artículo 16 del mencionado Real Decreto, que tuvo lugar el pasado 14 de noviembre de 2014, el Consejo de Administración de Sotogrande ha observado las normas de limitación de la actuación de los órganos de administración y dirección en el contexto de una oferta pública de adquisición referidas en el mencionado artículo 28 del Real Decreto 1066/2007.

3 Relaciones entre la Sociedad y la Sociedad Oferente

3.1 Valores de la Sociedad Oferente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad, por personas que actúen concertadamente con ella o por los miembros de su Consejo de Administración

Ni Sotogrande ni las sociedades de su grupo son titulares directa o indirectamente o de forma concertada con terceros, de acciones u otros derechos que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones u otros valores de la Sociedad Oferente ni de las entidades de los grupos a los que pertenecen los Accionistas.

Los miembros del Consejo de Administración manifiestan que tampoco poseen, directa o indirectamente, ninguna participación en la Sociedad Oferente, ni son titulares de valores o instrumentos que den derecho a adquirir o suscribir acciones en la Sociedad Oferente.

3.2 Valores de la Sociedad poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad Oferente, por personas que actúen concertadamente con ella o por los miembros de su Consejo de Administración

Según el Folleto, la Sociedad Oferente es titular directo de un total de 43.563.910 acciones de Sotogrande, representativas del 96,997% de las acciones y de los derechos de voto en que se divide el capital social de Sotogrande.

Ninguna otra compañía perteneciente a los respectivos grupos de los que la Sociedad Oferente o sus accionistas son parte es titular, directa o indirectamente, de acciones de Sotogrande, según se indica en el Folleto.

Sin perjuicio de lo anterior, se hacen constar que D. Isidoro Mínguez Barbero y D. José María Aznar Botella, consejeros dominicales nombrados a propuesta de Sotogrande LuxCo, son titulares de 5 y 2 acciones de Sotogrande, respectivamente. Asimismo, D. Marc Topiol, consejero ejecutivo de Sotogrande, es titular de 25 acciones de Sotogrande. Por otro lado, D. Luis de Pedro Alcaide, que es consejero de Club Deportivo Sotogrande, S.A., filial de Sotogrande, es titular de 490 acciones de Sotogrande. Por último, de acuerdo con el Folleto, D. Roberto Patricio Roca Mendenhall, consejero de sociedades relacionadas con Orion, es titular de 5 acciones de Sotogrande.

Al margen de lo anterior, y sin perjuicio de las acciones de Sotogrande titularidad de los consejeros independientes que se indican más abajo, tal y como se indica en el Folleto, según el leal saber y entender de la Sociedad Oferente y tras haber realizado esta las oportunas comprobaciones, ningún otro de los administradores de la Sociedad Oferente o su grupo son titulares directa o indirectamente, de forma individual o en concierto con otros, de acciones de Sotogrande ni de instrumentos que den derecho a su suscripción o adquisición.

3.3 Acuerdos entre la Sociedad, la Sociedad Oferente, sus administradores o accionistas y los consejeros de la Sociedad

3.3.1 *Contrato de Compraventa*

El día 16 de octubre de 2014, la Sociedad Oferente como comprador, NH Hotel Group, S.A. (“**NH**”) como vendedor y Sotogrande como vendedor de determinados activos excluidos, suscribieron un contrato de compraventa en virtud del cual NH transmitió a Sotogrande LuxCo (i) un total de 43.563.910 acciones de Sotogrande representativas del 96,997% de su capital social, a un precio implícito, según el Informe de Valoración de Ernst & Young, de aproximadamente 4,35 euros por acción y (ii) los derechos de crédito que NH ostentaba frente a Sotogrande en virtud de determinados contratos de

préstamo y de *cash pooling* por un importe de 68.446.325 euros (el “**Contrato de Compraventa**”).

Dichas adquisiciones se consumaron el día 14 de noviembre de 2014 una vez se hubieron cumplido las condiciones suspensivas establecidas en el referido Contrato de Compraventa y se otorgó la pertinente escritura de elevación a público del mismo.

A su vez, se dispuso en el Contrato de Compraventa la transmisión a NH por Sotogrande de activos de Sotogrande que esta sociedad tenía fuera de España, principalmente en México (Sotocaribe, S.L.), Italia (Donnafugata Resort, S.A.) y República Dominicana (Capredo Investments GmbH) así como otros derechos que se detallan en el apartado 5.1.2(b) del Capítulo I del Folleto. Dichas transmisiones se llevaron a cabo con anterioridad o con carácter simultáneo a la consumación de la compraventa de las acciones de Sotogrande titularidad de NH (salvo en lo que concierne a los activos en México, respecto de los que se concedió una opción recíproca de compra y venta entre NH y Sotogrande de las participaciones de las que es titular Sotogrande en Sotocaribe, S.L.).

Según se indica en el Folleto, de acuerdo con la información analizada por Ernst & Young sobre el acuerdo entre NH y Sotogrande LuxCo y de acuerdo a su análisis, la forma de recibir el pago por NH cuyo detalle se describe en el Anexo XIII del Informe de Valoración no supone, a la fecha del Informe de Valoración, un beneficio económico para NH respecto de los restantes accionistas de Sotogrande.

3.3.2 *Contratos de financiación entre Sotogrande LuxCo y Sotogrande*

Tal y como se ha indicado anteriormente, el 14 de noviembre de 2014, en virtud del Contrato de Compraventa, NH cedió a Sotogrande LuxCo la posición acreedora que NH ostentaba frente a Sotogrande en virtud de diversos contratos, concretamente, (i) en un contrato de préstamo intragrupo de fecha 24 de abril de 2012 (posteriormente modificado con fechas 23 de abril de 2013 y 23 de abril de 2014 y cedido por parte de NH Finance, S.A. a NH con fecha 13 de octubre de 2014), (ii) en el contrato de *cash pooling* celebrado el 1 de enero de 2000, (iii) en el contrato de *cash pooling* celebrado el 1 de enero de 2014 (que fue cedido por NH Hoteles España, S.A. a NH con fecha 13 de octubre de 2014), (iv) en determinados derechos de crédito intragrupo y (v) en la financiación otorgada por NH a Sotogrande para la adquisición del 50% de las participaciones de Residencial Marlin, S.L.U. (“**Residencial Marlin**”) y de Los Alcornos de Sotogrande, S.L. (“**LASOT**”) a Pontegadea Inversiones, S.L.; por un importe total de 68.446.325 euros (los acuerdos referidos en los puntos (ii), (iii), (iv) y (v) anteriores se denominarán “**Préstamos con Vencimiento Anticipado**”).

En relación con dichos Préstamos con Vencimiento Anticipado, el 14 de noviembre de 2014, Sotogrande LuxCo notificó a Sotogrande su intención de resolverlos de conformidad con los términos previstos en éstos, quedando declarados en consecuencia líquidos vencidos y exigibles los 61.774.692 euros adeudados por la Sociedad a resultas de dichos Préstamos con Vencimiento Anticipado en el plazo de 30 días hábiles a contar desde dicha fecha.

Con fecha 18 de diciembre de 2014, el Consejo de Administración de Sotogrande, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control, aprobó la suscripción por Sotogrande de un nuevo contrato de préstamo intragrupo con Sotogrande LuxCo en sustitución de los Préstamos con Vencimiento Anticipado de tal forma que la posición deudora de Sotogrande derivada de los Préstamos con Vencimiento Anticipado (61.774.692 euros) quedara regulada por el referido nuevo contrato de

préstamo intragrupo (el “**Nuevo Contrato de Préstamo Intragrupo**”), a un interés del 6% anual más EURIBOR y con vencimiento el 23 de diciembre de 2020, salvo amortización anticipada.

Finalmente, el 16 de enero de 2015 Sotogrande LuxCo (como acreedor) y Sotogrande (como deudor) firmaron el contrato de préstamo referido en el párrafo anterior con efectos desde el 23 de diciembre de 2014, todo ello en los términos acordados por el Consejo de Administración de Sotogrande previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control.

En cuanto al préstamo intragrupo de fecha 24 de abril de 2012 adquirido por Sotogrande LuxCo a NH, éste tenía un saldo vivo a fecha 14 de noviembre de 2014 (principal más intereses) de 6.671.633 euros, devengaba un interés de EURIBOR a 3 meses más un margen del 4% y vencía el 24 de abril de 2015 (sin perjuicio de que se pudiera vencer anticipadamente en determinados supuestos).

En el día de hoy, el Consejo de Administración de Sotogrande, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control, ha aprobado la novación del Nuevo Contrato de Préstamo Intragrupo en virtud de la cual quedará incluida en este la posición deudora a vencimiento (24 de abril de 2015) de Sotogrande derivada del préstamo de fecha 24 de abril de 2012, en los términos del Nuevo Contrato de Préstamo Intragrupo. La firma de la referida novación al Nuevo Contrato de Préstamo Intragrupo surtirá efectos desde el 24 de abril de 2015.

3.3.3 *Contrato de consultoría entre Sotogrande y Cerberus Operations and Advisory Company UK Limited y contrato de cesión temporal de empleado (secondment agreement) entre Sotogrande, Cerberus Operations and Advisory Company UK Limited y el correspondiente empleado*

Con fecha 19 de diciembre de 2014, Sotogrande suscribió con Cerberus Operations and Advisory Company UK Limited (una sociedad relacionada con Cerberus) un contrato de consultoría para la prestación de determinados servicios a Sotogrande. El 1 de enero de 2015, las mismas partes, junto con el empleado correspondiente, firmaron un contrato de cesión temporal de empleado a Sotogrande, S.A.

La finalidad de ambos contratos es prestar asistencia en temas de gestión, finanzas, recursos humanos e informática a Sotogrande en los primeros meses posteriores a la adquisición por Sotogrande LuxCo de su participación en la Sociedad.

Con anterioridad a la firma del contrato de consultoría, el Consejo de Administración de Sotogrande aprobó el correspondiente acuerdo, previa aprobación de su Comisión de Auditoría y Control, que informó favorablemente al respecto.

La duración inicial de dichos contratos era en principio hasta el 31 de marzo de 2015 si bien está previsto que se prolonguen hasta final de año. El importe a pagar por Sotogrande a Cerberus Operations and Advisory Company UK Limited en virtud de los referidos contratos durante este año está previsto que ascienda a, aproximadamente, 200.000 euros.

4 Opinión y observaciones del Consejo de Administración en relación con la Oferta

El Consejo de Administración deja constancia de lo siguiente:

- El Sr. Isidoro Mínguez Barbero ha manifestado que es consejero dominical de Sotogrande nombrado a propuesta de la Sociedad Oferente y empleado de Orion Capital Managers LLP y que, a resultas de todo ello, se encuentra en una situación de conflicto de interés por lo que se abstiene de participar en la deliberación del presente informe.
- El Sr. José María Aznar Botella ha manifestado que es consejero dominical de Sotogrande nombrado a propuesta de la Sociedad Oferente, que presta servicios a sociedades relacionadas con Cerberus y que es consejero de las sociedades Haya Real Estate S.L.U. y Gesnova Gestión Inmobiliaria Integral, S.L.U., sociedades relacionadas con Cerberus, y que, como consecuencia de todo lo anterior, se encuentra en una situación de conflicto de interés por lo que se abstiene de participar en la deliberación del presente informe.
- D. Marc Topiol es consejero ejecutivo pero ha sido nombrado a propuesta de la Sociedad Oferente y los derechos de voto correspondientes a sus acciones de Sotogrande, según consta en el Folleto, han sido atribuidos a la Sociedad Oferente en virtud del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007. Sin embargo, no considera que se encuentra en una situación de conflicto de interés a los efectos de este informe por lo que participa en la deliberación y votación sobre el presente informe.
- El resto de los miembros del Consejo de Administración no se encuentra en una situación de conflicto de interés respecto de su opinión sobre la Oferta, sin perjuicio de su intención, de aceptar o no la Oferta (en aquellos casos en los que los miembros del Consejo de Administración son titulares, directos o indirectos, de acciones de la Sociedad, o representan a accionistas de la Sociedad).

4.1 Consideraciones generales:

El Consejo de Administración valora positivamente los siguientes aspectos de la Oferta:

- La Oferta se extiende a todas las acciones de la Sociedad.
- La contraprestación a abonar por la Sociedad Oferente es íntegramente en efectivo.
- La Sociedad Oferente ofrece a los accionistas de Sotogrande la posibilidad de (i) recibir un precio que reúne los requisitos de una oferta de exclusión sin ser esta una oferta de exclusión; o (ii) permanecer como accionista en una compañía que prevé mantener su condición de cotizada.

4.2 Posibles repercusiones de la Oferta y planes estratégicos de la Sociedad Oferente sobre el conjunto de intereses de la Sociedad, el empleo y la localización de sus centros de actividad

El Folleto contiene las siguientes indicaciones en relación con las posibles repercusiones de la Oferta y los planes estratégicos de la Sociedad Oferente sobre el conjunto de intereses de la Sociedad, el empleo y la localización de sus centros de actividad:

4.2.1 *Planes estratégicos sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad*

Según la información incluida en el Folleto, las principales directrices incluidas en el plan de negocio (que está pendiente de revisión y definición más detallada) de la

Sociedad Oferente para Sotogrande y que tienen como objetivo maximizar el valor de la Sociedad son las siguientes:

- Planificación de una reorganización societaria en la que se agruparán en distintas compañías los activos asociados a cada área de negocio con el objetivo de mejorar la gestión de las diferentes áreas de negocio. Con esto se pretende una gestión diferenciada para cada línea de negocio, además de permitir manejar información más detallada.
- Refuerzo del posicionamiento del activo mediante la mejora de los servicios y actividades en la zona. En este sentido, Sotogrande LuxCo no prevé un cambio estratégico en la definición del producto o servicio ofrecido por Sotogrande, pero sí una mejora en los estándares del mismo.
- Reposicionamiento de la oferta hotelera (Hotel Sotogrande y Hotel Almenara), para lo cual la Sociedad Oferente tiene la intención de analizar potenciales cambios en la gestión de los hoteles con distintos operadores.
- Venta de las restantes unidades de viviendas terminadas y/o de suelo.
- Reinicio de la actividad de desarrollo urbanístico, promoción inmobiliaria, venta de unidades de viviendas y otros desarrollos, para lo cual se pretende en primer lugar diseñar un *masterplan* que permita analizar adecuadamente el complejo como un único activo y ayude a la definición del desarrollo previsto para cada una de las áreas.

Tal y como se indica en el Folleto, la Sociedad Oferente, de acuerdo con su horizonte temporal de inversión, tiene previsto mantener la inversión en Sotogrande durante un plazo de entre cuatro y diez años. En este sentido, en la actualidad no existen planes sobre el momento y condiciones de la futura desinversión que en principio tendrá lugar dentro del plazo de cuatro a diez años.

Por otro lado, la Sociedad Oferente ha indicado que no tiene previsto cambiar la localización de los centros de actividad de la Sociedad, sin perjuicio de que lo pueda hacer en el futuro si así lo estiman conveniente.

4.2.2 *Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad y su grupo*

Desde un punto de vista estratégico, según se indica en el Folleto, en los planes de la Sociedad Oferente, sujeto a la definición definitiva del plan de negocio, está previsto que se realice en el medio plazo nuevas contrataciones en Sotogrande que permitan alcanzar los objetivos de la Sociedad Oferente, encargándose el consejero delegado de Sotogrande de diseñar las necesidades de incremento de plantilla necesarias. Asimismo, la Sociedad Oferente tiene intención de mantener a los actuales empleados de Sotogrande así como sus condiciones laborales.

Por lo que se refiere al personal directivo, la Sociedad Oferente ha indicado en el Folleto que se han realizado y está previsto que se realicen nuevas contrataciones de personal directivo y que tiene intención de mantener a todo el personal directivo actual así como sus condiciones contractuales.

Asimismo, tal y como se señala en el Folleto, la Sociedad Oferente está valorando la posibilidad de ofrecer al consejero delegado de Sotogrande así como, en su caso, a otros directivos un plan de remuneración sujeto al cumplimiento de una serie de objetivos por determinar.

4.2.3 *Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad; variaciones previstas en su endeudamiento financiero*

La Sociedad Oferente no tiene planes específicos, previsiones ni intenciones relativas a la utilización o disposición de activos de la Sociedad fuera del curso ordinario de su actividad y que incluyen principalmente la venta del producto terminado inmobiliario propiedad de la compañía.

Respecto de las previsiones de endeudamiento financiero de la Sociedad, en la actualidad la financiación de la actividad de Sotogrande se realiza, en gran medida, con recursos propios, estructura que la Sociedad Oferente (tal y como indica en el Folleto) considera poco eficiente, por lo que es su intención analizar distintas opciones de financiación bancaria, para en su caso aumentar la financiación bancaria. La volatilidad actual en los mercados financieros no le permite a la Sociedad Oferente detallar un plazo aproximado ni una descripción de dicha financiación, aunque el objetivo siempre será dotar a Sotogrande de la estructura financiera más adecuada y equilibrada.

4.2.4 *Planes relativos a la emisión de valores de Sotogrande*

Sotogrande LuxCo no tiene ningún plan o intención de realizar emisiones de valores de la Sociedad ni de sus filiales salvo, en su caso, (i) la emisión de acciones que se pudiera llevar a cabo para aumentar la liquidez y difusión de la acción, conforme a lo dispuesto más abajo; o (ii) las que tuvieran como finalidad la entrega de acciones al consejero delegado o a personal directivo en el marco de un plan de incentivos, en su caso, si se aprobara.

4.2.5 *Planes relativos a reestructuraciones societarias*

La Sociedad Oferente tiene previsto llevar a cabo una reorganización societaria. Esta reorganización societaria comprendería: (i) la aportación de la rama de actividad inmobiliaria y la rama de explotación de actividades deportivas relacionadas con el golf y la hípica de Sotogrande a Residencial Marlin que ya se ha realizado e inscrito en el Registro Mercantil; (ii) la aportación durante el ejercicio 2015 de los hoteles Almenara y Sotogrande a una filial íntegramente participada por Sotogrande de nueva constitución; y (iii) la fusión durante el ejercicio 2015 de Residencial Marlin con Resco Sotogrande, S.L. ("**Resco**") y LASOT en virtud de la cual Residencial Marlin absorberá Resco y LASOT.

4.2.6 *Política de dividendos*

En lo que a la política de dividendos se refiere, la última distribución de dividendos acordada por Sotogrande tuvo lugar en 2008.

Tal y como hemos indicado anteriormente, la Sociedad Oferente está estudiando incrementar la financiación bancaria con el objetivo de equilibrar las fuentes de financiación de la compañía. Si esta operación de financiación se llevase a cabo, la Sociedad Oferente valoraría la posibilidad de que Sotogrande proceda a la devolución de recursos propios a los accionistas, devolución que podría llevarse a cabo mediante el reparto de una parte de las reservas vía dividendos de la compañía.

Adicionalmente, tal y como se indica en el Folleto, en el Contrato de Compraventa se previeron determinados mecanismos para que el pago del precio relativo a la opción de compra y de venta de las Participaciones de Sotocaribe se haga por compensación con la obligación de pago del Precio Diferido Final al ser sus importes coincidentes (tal y como estos términos se definen en el Folleto). Dentro de la alternativa de distribución a Sotogrande LuxCo del derecho a recibir de NH el Precio de las Participaciones de Sotocaribe (según se define este término en el Folleto), si ejercitara la opción de compra o venta, una de las opciones sería distribuirlo a través del reparto como dividendo a Sotogrande LuxCo de dicho derecho de crédito. El mencionado dividendo se acordaría dentro de los 90 días siguientes a la liquidación de la Oferta. De conformidad con lo que establece la Sociedad Oferente en el Folleto, si se llevara a cabo el referido reparto de dividendo, está previsto, a elección de Sotogrande, que (i) todos los accionistas de la Sociedad en esa fecha, distintos de Sotogrande LuxCo, reciban el importe proporcional en efectivo, o (ii) que se les conceda la opción de elegir entre recibir el correspondiente dividendo en especie o en efectivo.

4.2.7 *Planes en cuanto a la composición de los órganos de administración*

Respecto a la composición de los órganos de administración de Sotogrande y sus filiales, la Sociedad Oferente ha manifestado en el Folleto que es muy probable que se produzcan cambios en la composición de los órganos de administración de Sotogrande o sus filiales en el corto o medio plazo.

4.2.8 *Planes respecto al mantenimiento de Sotogrande como sociedad cotizada*

Sotogrande LuxCo ha señalado en el Folleto que tiene intención de mantener a Sotogrande como sociedad cotizada tras la liquidación de la Oferta.

Sobre este particular, teniendo en cuenta que la liquidez y difusión de las acciones de Sotogrande es muy reducida, no reuniendo por tanto las condiciones idóneas para su mantenimiento como sociedad cotizada, Sotogrande LuxCo tiene previsto adoptar las medidas oportunas para aumentar el capital flotante de Sotogrande, la difusión de la acción y, con ello, la liquidez de esta a través de la colocación en el mercado de un 10% del capital social de Sotogrande. Dicha colocación, según se indica en el Folleto, se realizará bien mediante la emisión de nuevas acciones, bien mediante la venta de acciones de Sotogrande propiedad de Sotogrande LuxCo (a través de una colocación privada o una oferta pública) o bien mediante cualquier combinación de dichas alternativas u otra acción que consiga el mismo fin.

Sotogrande LuxCo manifiesta que informará a la CNMV en el plazo máximo de los 18 meses siguientes a la liquidación de la Oferta de las actuaciones previstas para iniciar la colocación en el mercado de un 10% del capital social de Sotogrande y que en caso de no haberse iniciado las anteriores medidas en el plazo máximo de 24 meses desde la liquidación de la Oferta, y salvo que se llevara a cabo otra alternativa con el visto bueno de la CNMV, Sotogrande LuxCo se compromete a promover en este mismo plazo la exclusión de negociación de Sotogrande mediante una oferta de exclusión cuyo precio se ajustará a la normativa aplicable.

A su vez, tal y como se indica en el Folleto, la Sociedad Oferente suscribirá un contrato con una entidad financiera para facilitar la liquidez de las acciones de Sotogrande. Dicho contrato entrará en vigor en el plazo más breve posible después de la liquidación de la Oferta.

El Consejo de Administración de Sotogrande considera que los planes y actuaciones descritos en este apartado 4.2 son adecuados y que, en conjunto, contribuirán a la creación de valor para Sotogrande y sus accionistas.

4.3 Consideraciones en relación con la contraprestación ofrecida

En relación con la contraprestación ofrecida (4,47 euros por acción), tal y como hemos indicado anteriormente, la Sociedad Oferente solicitó a Ernst & Young, como experto independiente, la elaboración de un Informe de Valoración de las acciones de la Sociedad (considerando el 30 de septiembre de 2014 como la fecha de valoración) conforme a los criterios establecidos en el citado artículo 10 del Real Decreto 1066/2007, entre los que se encuentran el Triple Net Asset Value (Triple NAV) y el descuento de flujos de caja. Con fecha 14 de abril de 2015 Ernst & Young emitió el Informe de Valoración. En el referido informe se consideró asimismo la contraprestación implícita por la adquisición por Sotogrande LuxCo de las acciones de Sotogrande titularidad de NH en virtud del Contrato de Compraventa que, según el Informe de Valoración, asciende a, aproximadamente, 4,35 euros por acción. Adicionalmente, se tuvo en cuenta a modo informativo la cotización de Sotogrande a día 30 de septiembre de 2014.

Las valoraciones que resultan de los distintos métodos de valoración anteriormente mencionados, de conformidad con el Informe de Valoración emitido por Ernst & Young, son las que se exponen en la siguiente tabla:

Metodologías	Euros/acción
Precio de cotización a 30/09/2014	4,40
Precio acordado por Sotogrande LuxCo S.à r.l. el 16/10/2014	4,35
Cotización media ponderada 6 meses anteriores a 17/10/2014	4,05
Valor teórico contable individual a 31/12/2014	2,77
Valor teórico contable a 31/12/2014	2,50
Múltiplos de mercado (mediana)	2,83
Triple NAV a 30/09/2014	4,44
Descuento de flujos de caja a 30/09/2014	4,47

Ernst & Young concluye en su informe que, atendiendo a las características de Sotogrande y del sector en el que opera, teniendo en cuenta el propósito de la valoración, el contexto y objetivo de su trabajo, y que son metodologías comúnmente aceptadas por la comunidad financiera internacional, considera que, tanto el Triple NAV como el método de descuento de flujos de caja son las metodologías de valoración más adecuadas conforme a lo establecido en el artículo 10.5 del Real Decreto 1066/2007 para ser aplicadas en la valoración de Sotogrande. Asimismo, considera adecuado basar su conclusión de valor en la media simple del valor resultante de las metodologías mencionadas anteriormente.

El siguiente cuadro detalla los valores obtenidos por cada una de las metodologías consideradas adecuadas por Ernst & Young y la conclusión final de dicho experto sobre el valor de Sotogrande:

Metodología de valoración	Valor por acción (euros)	Valor fondos propios (miles euros)
Descuento de flujos de caja a 30/09/2014	4,47	200.674
Triple NAV a 30/09/2014	4,44	199.205
Conclusión de valor Sotogrande	4,45	199.939

Ernst & Young considera que, de acuerdo con las bases de información y los procedimientos empleados en la realización de su trabajo, así como con las metodologías de valoración establecidas en el Real Decreto 1066/2007, y considerando los aspectos relevantes descritos en su Informe de Valoración, a la fecha del Informe de Valoración el valor por acción de Sotogrande es de 4,45 euros.

Adicionalmente, de acuerdo con la información analizada por Ernst & Young sobre el acuerdo entre NH y Sotogrande LuxCo y de acuerdo a su análisis, la forma de recibir el pago por NH, que incluye opciones recíprocas y dos pagos aplazados, y cuyo detalle se describe en el Anexo XIII del Informe de Valoración, no supone, a la fecha del Informe de Valoración, un beneficio económico para NH respecto de los restantes accionistas de Sotogrande.

A su vez, según se indica en el Folleto, la adquisición por parte de Sotogrande LuxCo a NH de las acciones de Sotogrande no incluye ninguna compensación adicional al precio acordado por éstas.

Ernst & Young ha examinado los resultados del segundo semestre de 2014 de Sotogrande, que fueron presentados con fecha 27 de febrero de 2015 y ha afirmado que no afectan a su conclusión ya que su impacto estaba considerado en los ajustes al balance consolidado proforma incluidos en el Anexo I del Informe de Valoración. Por ello, Ernst & Young establece que la conclusión de valor del 100% de los fondos propios de Sotogrande es válida a fecha del Informe de Valoración. Por tanto, el resultado de dicho informe (que valora las acciones de Sotogrande en 4,45 euros por acción), emitido con fecha 14 de abril de 2015, respalda el precio de la Oferta, al ser el precio de la Oferta superior al resultado del referido informe.

El Consejo de Administración de Sotogrande, a la vista del Informe de Valoración, valora positivamente la Oferta y la contraprestación ofrecida.

A su vez, el Consejo de Administración deja constancia de que a la luz del Informe de Valoración de la Sociedad emitido por Ernst & Young como experto independiente y valorador designado por la Sociedad Oferente, del Folleto y de la autorización de la Oferta por parte de la CNMV, también considera que la contraprestación ofrecida en la Oferta cumple con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 y que, por tanto, es un precio equitativo y que cumple asimismo con el precio de exclusión establecido en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007 al no ser inferior al mayor que resulta entre el precio equitativo del artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 y el que resulta de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia, los métodos de valoración contenidos en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007.

En cualquier caso, corresponde a los accionistas, en función de sus particulares intereses y situación, decidir si aceptan o no la Oferta.

Como se ha indicado anteriormente, el presente informe se ha aprobado por unanimidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad (si bien D. Isidoro Mínguez

Barbero y D. José María Aznar Botella se han abstenido de participar en la deliberación por encontrarse en situación de conflicto de interés y se han adherido al voto emitido por los restantes consejeros), sin que ninguno haya formulado pronunciamiento individual discrepante con el adoptado de manera colegiada por el Consejo de Administración.

5 Intención de aceptar o no la Oferta en relación con las acciones poseídas o representadas, directa o indirectamente, por los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración, titulares directos o indirectos de acciones de la Sociedad, han manifestado la siguiente intención:

Miembros del Consejo de Administración						
Denominación	% directo	Nº de derechos de voto directos	% indirecto	Nº de derechos de voto indirectos	% Total	Intención de aceptar o no la Oferta
D. Isidoro Mínguez Barbero	0,000	5	0,000	0,000	0,000	Ha manifestado su intención de no aceptar la Oferta
D. Marc Topiol	0,000	25	0,000	0,000	0,000	Tiene intención de no aceptar la Oferta
D. José María Aznar Botella	0,000	2	0,000	0,000	0,000	Ha manifestado su intención de no aceptar la Oferta
D. Carlos González Fernández	0,000	1	0,000	0,000	0,000	Tiene intención de no aceptar la Oferta
D. Antonio José Alfonso Sánchez	0,001	300	0,000	0,000	0,001	Tiene intención de no aceptar la Oferta
D. Ignacio Navasqués Cobián	0,000	-	0,000	0,000	0,000	N/A

D. Isidoro Mínguez Barbero y D. José María Aznar Botella, consejeros dominicales de la Sociedad Oferente, titular de 43.563.910 votos que representan el 96,997% de los derechos de voto de la Sociedad, han manifestado que al ser la Sociedad Oferente la que realiza la Oferta, la Oferta no está dirigida de forma efectiva a sus acciones y, por tanto, dicha sociedad no va a vender las acciones de Sotogrande de su titularidad en la Oferta.

6 Intención de aceptar o no la Oferta en relación con las acciones propias que la Sociedad mantiene en autocartera

La Sociedad no tiene acciones en autocartera.

7 Información a los trabajadores

Se hace constar, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 25.2 del Real Decreto 1066/2007, que la Sociedad ha puesto a disposición de sus empleados el Folleto mediante el envío por correo electrónico de un enlace a través del cual se puede acceder informáticamente al mismo. Asimismo se ha puesto a disposición de los representantes de los trabajadores un ejemplar físico del mencionado Folleto.

En la presente fecha, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha recibido opinión alguna de los trabajadores en relación a las repercusiones de la Oferta sobre el empleo. Si tal opinión fuera recibida dentro del plazo establecido en el artículo 24.2 del Real Decreto 1066/2007, ésta será publicada como complemento al presente informe de administradores a través de los mismos medios de publicación.

En Madrid, a 7 de mayo de 2015.

D. ISIDORO MÍNGUEZ BARBERO

D. MARC TOPIOL

D. JOSÉ MARÍA AZNAR BOTELLA

D. CARLOS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ

D. JOSÉ ANTONIO ALFONSO SÁNCHEZ

D. IGNACIO NAVASQUÉS COBIÁN
