

Sotogrande, S.A.

Edificio C, Puerto Deportivo  
11310 Sotogrande - San Roque  
Cádiz - España

Tel.: +34 956 790 300

Fax: +34 956 790 337

E-mail: sotogrande@sotogrande.es

Madrid, 17 de Noviembre de 2006

Muy señores nuestros:

En cumplimiento del deber de información establecido en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, les remitimos, para su puesta disposición al público, el **Hecho Relevante** que a continuación detallamos:

**“INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE SOTOGRAÑDE, S.A.  
SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES  
FORMULADA POR NH HOTELES, S.A.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de Julio, sobre Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, el Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. (en adelante, “**Sotogrande**”) acuerda, en reunión celebrada el 17 de noviembre de 2006, con el voto favorable de todos sus miembros asistentes, emitir el siguiente Informe sobre la Oferta Pública de Adquisición de acciones de la Sociedad formulada por NH Hoteles, S.A. (en adelante, “**NH**”), que fue presentada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el día 4 de septiembre de 2006 y autorizada por dicha Comisión Nacional con fecha 16 de noviembre de 2006 (la “**Oferta**”).

El Presidente del Consejo manifestó al inicio de la reunión que la Sociedad de Promoción y Participación Empresarial Caja Madrid (a través de su representante D. Matías Amat Roca), así como Mediación y Diagnósticos, S.A. (a través de su representante D. Ignacio Navasqués Cobián), ambos Consejeros pertenecientes al grupo Caja Madrid, excusaron

su asistencia a la reunión al entender que se encontraban en una situación de posible conflicto de interés en relación con el punto del Orden del Día relativo a la emisión del presente informe por haber formalizado la primera de las sociedades referidas un acuerdo con NH en relación con la Oferta del que se desprende su plena conformidad con los términos en que se formula y su firme compromiso de acudir a la misma.

Asimismo, se hace constar que, conforme a lo establecido en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, los Sres. Consejeros D. Gabriele Burgio, D. Roberto Chollet Ibarra, D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio, D. Gustavo Gabarda Durán, D. Manuel Herrando Prat de la Riba y D. José María Mas Millet y la sociedad Cofir, S.L. (representada por D. Heraclio López Sevillano), al haber sido nombrados Consejeros de Sotogrande por NH o formar parte del Consejo de Administración o de la Alta Dirección de NH, sociedad que formula la Oferta, pusieron de manifiesto esta situación al Consejo de Administración y, tras explicar la bondad, en su opinión, de la Oferta, se ausentaron de las deliberaciones relativas a la aprobación de este acuerdo, manifestando que, para posibilitar la adopción de un acuerdo por parte del Consejo de Administración, su voto se deberá entender ejercitado en el mismo sentido en que voten los Consejeros independientes de Sotogrande, a cuyo voto se adhieren.

Los Consejeros independientes, D. Eduardo Foncillas Casaus y D. Javier Tallada García de la Fuente decidieron aprobar por unanimidad el presente Informe, que quedó por tanto aprobado por el Consejo de Administración con el voto favorable de la totalidad de los miembros asistentes a la reunión.

El Consejo considera positiva la Oferta con base en las consideraciones que se mencionan a continuación:

## 1 Antecedentes

- 1.1 Según consta en el folleto explicativo de la Oferta (el "Folleto"), NH y la Sociedad de Promoción y Participación Empresarial Caja de Madrid, S.A. (en adelante, "Caja Madrid") llegaron a un acuerdo por el que Caja Madrid procedería a canjear su participación en Sotogrande por acciones de nueva emisión de NH.
- 1.2 Según el Folleto, el Consejo de Administración de NH, en su reunión de 20 de diciembre de 2005, y en aras a extender a todos los accionistas de Sotogrande la posibilidad de participar en la operación en los mismos términos que Caja Madrid, acordó formular de forma voluntaria una Oferta Pública de Adquisición de acciones ("OPA") dirigida al 100% del capital social de Sotogrande (es decir, sobre las 8.770.130 acciones de Sotogrande que no son propiedad de NH),

mediante canje de valores, a razón de una acción nueva de NH por cada acción de Sotogrande entregada en aceptación de la OPA.

- 1.3 La Junta General de Accionistas de NH celebrada el pasado 5 de mayo de 2006 acordó aumentar el capital social de dicha sociedad en la medida necesaria para atender la contraprestación comprometida con los accionistas de Sotogrande en virtud de la Oferta. La efectividad de dicho acuerdo quedó condicionada a la aprobación de la Oferta por parte de la CNMV.
- 1.4 Con fecha 29 de agosto de 2006, la CNMV aprobó el Documento de Registro relativo al aumento de capital acordado por la Junta General de Accionistas de NH. Posteriormente, NH presentó la solicitud de autorización de la Oferta ante la CNMV el día 4 de septiembre de 2006, que procedió a aprobar la Oferta el día 16 de noviembre de 2006.
- 1.5 De conformidad con lo establecido en el artículo 20 del Real Decreto 1197/1991, el Consejo de Administración de Sotogrande debe redactar un informe detallado sobre la Oferta, a lo que se da cumplimiento mediante la emisión del presente documento.

## **2 Consideraciones respecto del oferente y de las circunstancias de formulación de la Oferta**

- 2.1 NH es una sociedad que se dedica a la gestión y explotación de hoteles. Según datos del Folleto de la Oferta, NH ocupa el tercer lugar del ranking europeo de hoteles de negocios. A fecha del Folleto, NH tiene 262 hoteles con 338.076 habitaciones en 19 países de Europa, Latinoamérica y África, junto con 19 proyectos de nuevos hoteles en construcción, que supondrán más de 3.500 nuevas habitaciones. NH cotiza en la Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia formando parte del selectivo IBEX 35, así como del Stoxx Europe 600. NH también está incluida en el índice de valores Morgan Stanley Capital International (MSCI).
- 2.2 Tal y como se indica en el Folleto, NH controla Sotogrande al ser titular del 79,061% de las acciones representativas del capital social de Sotogrande y contar con cuatro representantes en el Consejo de Administración de Sotogrande. Adicionalmente, otros 3 miembros del Consejo de Administración de Sotogrande (D. Manuel Herrando Prat de la Riba, D. José María Mas Millet y D. Gustavo Gabarda Durán) ocupan puestos de alta dirección en NH o forman parte de su Consejo de Administración. En consecuencia, Sotogrande pertenece al Grupo NH.

- 2.3 De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1197/1991, NH no está obligada a formular una Oferta Pública de Adquisición de acciones de Sotogrande como consecuencia del incremento de su participación en el capital social de esta última a resultas del canje de acciones acordado con Caja Madrid. No estamos, por tanto, ante un supuesto de “OPA obligatoria” en el sentido del Real Decreto 1197/1991. Antes al contrario, según se indica en el Folleto, NH ha decidido formular la Oferta de forma voluntaria para extender a todos los accionistas de Sotogrande las condiciones del acuerdo alcanzado con Caja Madrid, a fin de otorgar una igualdad de trato a todos los accionistas de Sotogrande. Desde este punto de vista, el Consejo de Administración de Sotogrande valora de forma positiva la formulación de la Oferta por parte de NH.

### 3 Consideraciones respecto de las intenciones del oferente en relación con la actividad futura de Sotogrande

El Folleto contiene una serie de informaciones y manifestaciones de NH acerca de su intención respecto de la actividad futura de Sotogrande, que a juicio del Consejo de Administración de Sotogrande resultan de la mayor importancia de cara a alcanzar una opinión sobre la Oferta.

En particular, NH ha indicado en el Folleto que *“ante la creciente demanda internacional de urbanizaciones de alto nivel y la falta de operadores de calidad integrados cuya actividad se extienda a todas las fases del proceso inmobiliario, (planeamiento, promoción y explotación de servicios), NH considera que actualmente concurren en el mercado las condiciones propicias para concentrar la actividad de Sotogrande en lo que constituye su principal línea de negocio (gestión integral de urbanizaciones de alto nivel) y exportar el modelo desarrollado en Sotogrande a nuevos proyectos de ámbito nacional e internacional.*

*En concreto, es intención que dicha actividad principal de Sotogrande (la actividad inmobiliaria) se circunscriba a:*

- *Desarrollar proyectos integrados y de tamaño relativamente grande, participando en todas las fases de generación de valor del proyecto.*
- *Crear entornos residenciales de calidad en España y en el extranjero, dotándoles de infraestructuras técnicas, deportivas y servicios del mayor nivel.*
- *Acceder a cualquier mercado geográfico en el cual se pudiera desarrollar un proyecto de estas características.*

- *Participar en proyectos con socios estratégicos que aporten el "factor local"*.

Asimismo, en el Folleto especifica que *"es propósito de NH el concentrar en Sotogrande las actividades de explotación de desarrollos turístico-inmobiliarios que actualmente se vienen realizando dentro del Grupo NH. Este es el caso de los proyectos de resorts actualmente en curso en Cap Cana (República Dominicana) y Riviera Maya (Mexico)."*

También, que *"se pretende que Sotogrande asuma nuevos proyectos aprovechando su marca, experiencia y equipo profesional, y que esto le consolide como proyecto de crecimiento y generación de valor para el accionista. En todo caso, dada la importancia de la marca Sotogrande, y su relación con el mundo del golf, es intención de NH mantener los negocios relacionados con el golf bajo la compañía Sotogrande y así se propondrá a su Consejo de Administración."*

Por tanto, los planes de NH para Sotogrande pasan, según se indica en el Folleto, por una redefinición de su estrategia y una reordenación de activos en el seno del Grupo NH, de manera que los activos que mejor se corresponden con el perfil del negocio de Sotogrande se queden o pasen a la misma, y al mismo tiempo que Sotogrande se desprenda de los activos que se consideran menos estratégicos para su negocio. Los activos concretos afectados se describen con detalle en el Folleto.

Este enfoque, según el Consejo de Administración de Sotogrande, implica definir mejor la estrategia de Sotogrande, enfocar su negocio en las áreas de actividad donde tiene mayores ventajas competitivas como operador especializado, así como potenciar su negocio, además de racionalizar la relación entre Sotogrande y NH. Finalmente, cabe destacar que NH ha indicado igualmente que su intención es que Sotogrande siga cotizando en Bolsa. Por tanto, el planteamiento se considera beneficioso para los intereses de Sotogrande por parte de este Consejo de Administración.

#### **4 Consideraciones sobre la contraprestación ofrecida**

- 4.1 La Oferta se ha formulado como una permuta de valores, ofreciéndose como contraprestación acciones de nueva emisión de NH. En concreto, por cada acción de Sotogrande, la contraprestación ofrecida a los accionistas de Sotogrande que acepten la Oferta será de una acción de nueva emisión de NH.
- 4.2 El Folleto de la Oferta especifica los criterios que fueron tenidos en cuenta por NH para determinar la contraprestación ofrecida mediante la Oferta, que el Consejo de Administración de Sotogrande considera adecuados.

4.3 Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración considera que el accionista de Sotogrande debería tener en cuenta muy especialmente, de cara a tomar su decisión de aceptar o no la Oferta, el tipo de negocio en el que desea invertir (véanse las consideraciones realizadas en el apartado 3 anterior). En este sentido, la formulación de la Oferta supone que los accionistas actuales de Sotogrande podrán escoger entre mantener su inversión en Sotogrande, y por tanto participar del nuevo perfil estratégico especializado de la sociedad, o canjear sus acciones por acciones de la matriz NH, pasando a participar también indirectamente en Sotogrande pero en el contexto de un operador de mayor escala y con un conjunto de activos mucho más amplio y diversificado. En consecuencia, el Consejo de Administración de Sotogrande considera positiva la formulación de la Oferta en los términos antes dichos.

## 5 **Acuerdos entre NH y Sotogrande y/o los miembros del Consejo de Administración de Sotogrande**

Tal y como se ha señalado anteriormente, el 16 de enero de 2006, la Sociedad de Promoción y Participación Empresarial Caja Madrid (“Caja Madrid”), miembro del Consejo de Administración de Sotogrande, notificó a NH su intención de acudir a la Oferta. Tras la presentación ante la CNMV de la solicitud de autorización de la Oferta, dicho acuerdo ha sido formalizado por escrito el día 6 de septiembre de 2006.

Según se indica en el Folleto, el acuerdo citado prevé, y así se hace extensivo a todos los accionistas de Sotogrande que acepten la Oferta, que *“en caso de que NH vendiera su total participación accionarial en Sotogrande dentro de los doce meses siguientes a la fecha en la que finalice el plazo de aceptación de la Oferta, NH vendría obligada a satisfacer a Caja Madrid, por cada acción de Sotogrande transmitida a NH, el mayor valor que NH percibiera, en su caso, por la venta de dicha acción de Sotogrande a un tercero.”* Los términos dicho acuerdo se concretan y desarrollan, respecto de los aceptantes de la Oferta, en el Capítulo IV del Folleto. En relación con este pacto, que no resulta infrecuente en operaciones de canje de participación como ésta, NH ha manifestado en el Folleto que, sin embargo, no tiene intención ni prevé transmitir su participación en Sotogrande dentro del periodo indicado, lo que el Consejo de Administración de Sotogrande valora positivamente al entender que supone el respaldo de NH al negocio y la gestión de Sotogrande.

Al margen de lo anterior, no existe ningún acuerdo verbal o escrito en relación con la presente Oferta entre NH y Sotogrande o los miembros del Consejo de

Administración de Sotogrande. Tampoco se ha reservado ventaja específica alguna para los miembros del Consejo de Administración de Sotogrande.

**6 Opinión individual de los miembros del Consejo de Administración de Sotogrande**

La opinión individual de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad es favorable a la aceptación de la Oferta, como lo acredita la aprobación por unanimidad del presente Informe.

**7 Intención de aceptar la Oferta por parte de los miembros del Consejo de Administración de Sotogrande**

Los siguientes miembros del Consejo de Administración de Sotogrande son, a la fecha de hoy, titulares de acciones de Sotogrande, indicándose a continuación la decisión adoptada por ellos respecto de la Oferta:

<b>Consejero</b>	<b>Acciones de las que es titular</b>	<b>% sobre capital social</b>	<b>Aceptación Oferta</b>
SOCIEDAD DE PROMOCIÓN Y PARTICIPACIÓN EMPRESARIAL CAJA MADRID	7.232.265	17,267%	Favorable

El resto de los miembros del Consejo de Administración no son titulares actualmente de acciones de Sotogrande.

**8 Conclusiones**

- 8.1** Este Consejo de Administración considera que la Oferta es positiva por cuanto extiende los términos del acuerdo alcanzado entre NH y Caja Madrid a todos los accionistas de Sotogrande.

- 8.2 El Consejo de Administración de la Sociedad recomienda acudir a la Oferta a aquellos accionistas que, en consideración al giro estratégico de Sotogrande que se deriva de las intenciones de NH respecto de la Sociedad según se especifica en el Folleto, prefieran tener una participación en un grupo hotelero más diversificado y permanecer como accionistas de Sotogrande a aquellos que prefieran concentrar su inversión en activos turísticos inmobiliarios en consideración al giro estratégico de Sotogrande antes referido.

Madrid, 17 de noviembre de 2006”

Atentamente,

Roberto Chollet Ibarra  
Consejero

/mcm