

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, NH HOTEL GROUP, S.A. (NH" o la "Sociedad") pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el siguiente:

### HECHO RELEVANTE

- I. NH ha formalizado en el día de hoy un Contrato de Compraventa de Acciones (*Share Purchase Agreement*) con una sociedad conjunta constituida y financiada por fondos asesorados y gestionados por los grupos de capital privado Cerberus y Orion (el "Comprador") que tiene por objeto la transmisión íntegra de la participación de NH en Sotogrande, S.A. ("Sotogrande") representativa del 96,997% del capital social de esta sociedad.

Complementariamente NH transmitirá al Comprador el derecho de crédito por la financiación intragrupo concedida por NH a Sotogrande.

En términos de negocio, esta operación implica la transmisión íntegra del interés en todos los activos de la sociedad promotora de la urbanización de San Roque (Cádiz), quedando en NH la titularidad, entre otros, de los activos internacionales (Sotogrande at Cap Cana en República Dominicana, Donnafugata Golf Resort & SPA en Italia y Sotocaribe en México, este último mediante el ejercicio de las opciones de compra y venta cruzadas que han sido acordadas).

La valoración atribuida a Sotogrande es de € 225 millones por los activos españoles, más el 96,997% de la correspondiente valoración de los activos internacionales y otros derechos y obligaciones de Sotogrande. Esto supone un precio estimado por acción de € 4,22 excluida la financiación intragrupo. A su vez, los activos internacionales y otros derechos y obligaciones de Sotogrande serán transmitidos por Sotogrande a NH a cambio de una contraprestación a Sotogrande por el 100% de la valoración que tengan atribuida. El precio de los activos y pasivos a adquirir por NH a Sotogrande será el que determine un experto con revisión de la valoración por parte la CNMV.

Como es usual en la transmisión de negocios por un accionista de control, el contrato de compraventa prevé la asunción de responsabilidades por NH en cuanto a determinados riesgos y pasivos de Sotogrande.

Vinculado a la transmisión de las acciones se ha acordado también la sustitución de los contratos de arrendamiento de industria actualmente vigentes entre el Grupo NH y Sotogrande respecto de los hoteles NH Almenara y NH Sotogrande por sendos contratos de gestión por NH. Los contratos de gestión podrán ser declarados vencidos por Sotogrande en cualquier momento con un preaviso de tres meses.

La adquisición de las acciones de NH, una vez que se consume la transmisión, conllevará la obligación del Comprador de formular una oferta pública de adquisición (“OPA”) sobre el restante 3,003% del capital social de Sotogrande de conformidad con el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre ofertas públicas de adquisición de valores, con el carácter de OPA obligatoria. El Comprador tiene intención de que el precio de la OPA sea un precio equitativo, a cuyos efectos ha solicitado la valoración de experto a la que se ha hecho referencia.

La operación se consumará en las próximas semanas, una vez acreditados los requisitos habituales en operaciones de estas características.

- II.** El importe neto a ingresar en caja por NH es de aproximadamente € 178 millones, una vez deducidos impuestos municipales, costes de la transacción, deuda neta y efectos financieros. Con esta operación, el Grupo sobrepasa ampliamente su objetivo de desinversiones (€ 125 millones), reteniendo la contribución a EBITDA de los activos hoteleros que el grupo continuará explotando, y que se contemplaban como posibles desinversiones en el Plan de Negocio a 5 años. Además, se produce un efecto inmediato en la rentabilidad de la Sociedad, teniendo en cuenta la escasa contribución del negocio inmobiliario y su peso en el capital invertido.

Los fondos serán destinados a financiar inversiones que creen valor para los accionistas, entre las que se encuentra la posible amortización anticipada de parte de la deuda.

Se acompaña Nota de Prensa de la Compañía y Presentación para Analistas e Inversores.

Madrid, 16 de octubre de 2014

Carlos Ulecia  
Secretario General

# NH VENDE SOTOGRANDE POR €225 MILLONES

- **La Compañía vende su participación en los activos de la sociedad promotora de la urbanización de Cádiz por valor de €225 millones y retiene los activos internacionales de Cap Cana, Sotocaribe y Donnafugata Golf Resort & SPA**
- **Con esta operación, NH fortalece su balance y sobrepasa ampliamente el objetivo de desinversión, fijado en €125 millones para 2014**
- **El acuerdo permite a NH mantener activos hoteleros estratégicos con alta rentabilidad y por tanto aumentar el EBITDA del Grupo**
- **Las desinversiones realizadas a lo largo del año tienen como resultado un excedente de fondos sobre los originalmente contemplados en el plan estratégico, que la Compañía destinará a financiar inversiones que creen valor para los accionistas, entre las que se encuentra la posible amortización anticipada de parte de la deuda**

**Madrid, 17 de octubre de 2014.-** NH Hotel Group ha alcanzado un acuerdo con los fondos de capital privado Cerberus y Orion Capital, para la venta del 96,997% de Sotogrande S.A. por valor de 225 millones de euros, cuantía con la que la Compañía apuntala la financiación de su plan estratégico. El acuerdo, que no incluye los activos internacionales Sotocaribe en México, Sotogrande at Cap Cana en República Dominicana y Donnafugata Golf Resort & SPA en Italia y determinados derechos y obligaciones de Sotogrande, S.A. relativos a procedimientos judiciales y extrajudiciales, comprende la venta de los activos de la sociedad promotora de la urbanización en Cádiz, que incluye terrenos para desarrollo inmobiliario, dos hoteles, dos campos de golf, además de la explotación de servicios deportivos y turísticos. Dentro del acuerdo alcanzado se ha establecido que los dos hoteles permanezcan bajo la gestión de NH Hotel Group por un período inicial de dos años.

El cierre de esta operación supone el cumplimiento con creces del compromiso de venta de activos en condiciones muy favorables, que permiten reducir la pérdida de negocio contemplada originalmente en el plan de desinversiones de NH permitiendo con ello incrementar el EBITDA del Grupo.

El compromiso de venta de activos, que ascendía a 125 millones de euros para este ejercicio, se ha superado sobradamente con esta transacción sobre la sociedad gaditana y la desinversión en otros activos hoteleros por valor de 62 millones de euros, fundamentalmente por la venta en junio del hotel NH Ámsterdam Centre. Este último permanece bajo la explotación de NH Hotel Group mediante el acuerdo de alquiler alcanzado con la nueva propiedad, lo que permite a NH mantener a largo plazo su posición de referencia en Ámsterdam donde opera trece hoteles con cerca de 3.000 habitaciones.

La entrada de caja será destinada a financiar inversiones que creen valor para los accionistas, entre las que se encuentra la posible amortización anticipada de parte de la deuda.

*Para más información:*

**Datos del Departamento**

T: +34 91 4519762

T: +34 91 4519718 (centralita)

comunicacion@nh-hotels.com

[www.nh-hotels.com](http://www.nh-hotels.com)



**nhow**

**Hesperia**  
RESORTS

La operación sobre Sotogrande es especialmente ventajosa debido a que con ella no se ve afectada negativamente la rentabilidad del Grupo, que sí se hubiera visto reducida si NH se hubiese desprendido de activos hoteleros claves. De esta forma, el efecto es inmediato teniendo en cuenta la escasa contribución del negocio inmobiliario, produciendo una mejora significativa en el retorno sobre el capital invertido.

*“Esta operación supone un fuerte impulso al plan estratégico del Grupo, que no contaba con esta entrada de caja cuando se definió, y gracias a la cual afrontamos la transformación de la compañía aun con más garantías y estabilidad”*, ha comentado Federico J. González Tejera, CEO de NH Hotel Group.

Asimismo, el primer ejecutivo de la Compañía ha confirmado la buena evolución que está experimentando la ejecución de todas las iniciativas del plan estratégico a cinco años, entre las que destacan: una nueva arquitectura de marca, la implementación progresiva de la nueva promesa operacional, el reposicionamiento de hoteles, una óptima gestión de activos y un plan para la transformación tecnológica y cultural del Grupo.

## Sobre NH Hotel Group

NH Hotel Group ([www.nh-hotels.com](http://www.nh-hotels.com)) ocupa el tercer lugar del ranking europeo de hoteles de negocios. La Compañía opera cerca de 400 hoteles con casi 60.000 habitaciones en 28 países en Europa, América y África y en destinos tales como Ámsterdam, Barcelona, Berlín, Bogotá, Bruselas, Buenos Aires, Düsseldorf, Frankfurt, Londres, Madrid, México DF, Milán, Múnich, Nueva York, Roma o Viena.

### Departamento de Comunicación de NH Hotel Group

Tel: +34914519762

Tel: +34 91451 97 18 (centralita)

Email: [comunicacion@nh-hotels.com](mailto:comunicacion@nh-hotels.com)

Web corporativa: <http://corporate.nh-hotels.com/es/inicio>

### Social media:

<http://www.nh-hoteles.es/nh/es/socialmedia/socialmedia.html>

Facebook | Twitter | Blog | Instagram



Para más información:

#### Datos del Departamento

T: +34 91 4519762

T: +34 91 4519718 (centralita)

[comunicacion@nh-hotels.com](mailto:comunicacion@nh-hotels.com)

[www.nh-hotels.com](http://www.nh-hotels.com)



**nhow**

**Hesperia**  
RESORTS



## Venta de Sotogrande Cádiz

16 de Octubre 2014

**nh** | HOTEL GROUP



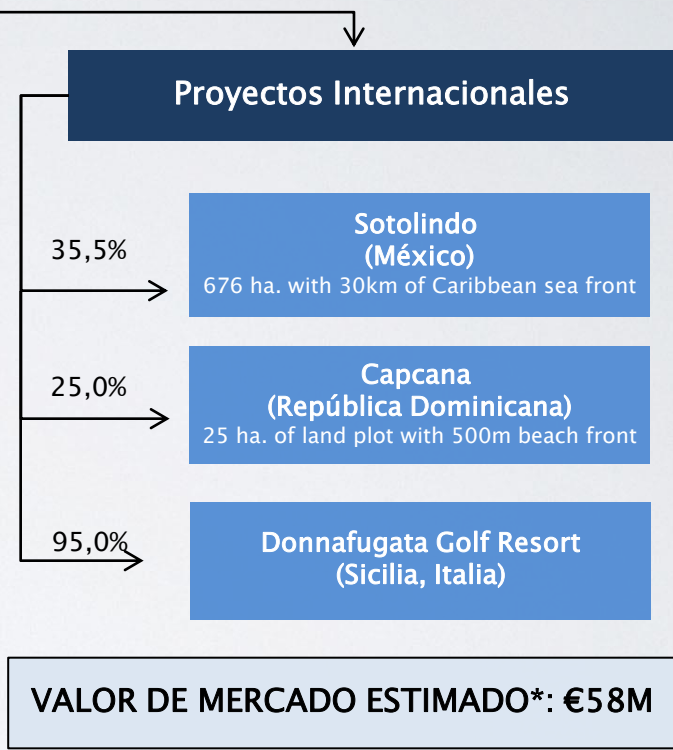
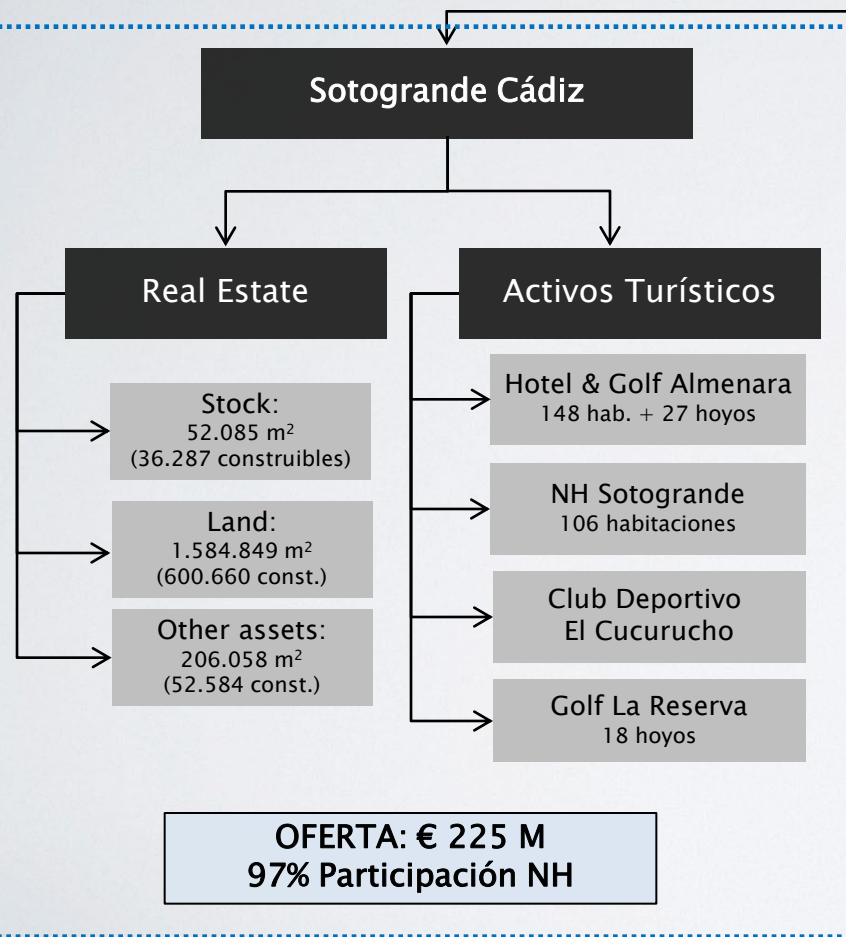
# 1. RACIONAL ESTRATÉGICO

---

- NH Hotel Group ha alcanzado un acuerdo con Cerberus y Orion Capital para la venta de su participación del 97% en Sotogrande con una valoración de €225M, excluyendo el negocio internacional.
- Los activos internacionales (Capcana, Sotocaribe y Donnafugata) continuarán perteneciendo a NH tras el cierre de la Transacción.
- La transacción tendrá un efecto positivo de manera inmediata en las cuentas de NH, pues la entrada de caja neta (€178M), unida a la escasa contribución del negocio inmobiliario, permitirá una mejora significativa en el retorno sobre el capital invertido.
- Con esta operación, NH cumple su compromiso de venta de activos sobrepasando ampliamente su objetivo inicial de €125 millones, minimizando la pérdida de EBITDA asumida originalmente. A finales de septiembre las desinversiones realizadas alcanzaban los €62M de caja neta fundamentalmente por la venta y alquiler de NH Amsterdam Centre.
- Los fondos serán destinados a financiar inversiones que creen valor para los accionistas, entre las que se encuentra la posible amortización anticipada de parte de la deuda.
- Tras la firma del acuerdo, se espera completar y cerrar la Transacción en las próximas semanas. Una vez completada la Transacción, el comprador lanzará una OPA por el 3% de los minoritarios de Sotogrande.
- Respecto a la sustitución de Sotogrande S.A. como colateral de parte de la deuda, la compañía cuenta con €500M en activos libres de cargas y el 100% de NH Italia (valor aproximado de €440M), siendo esta última opción, a día de hoy, la preferida.

## 2. PERÍMETRO DE LA TRANSACCIÓN

### Perímetro de la Transacción



La restitución del valor de Sotogrande dentro de las garantías de la última refinanciación estará respaldada por dos factores: por un lado, la compañía cuenta con €500M de activos libres de cargas y el 100% de la participación en NH Italia (aprox. €440M de valor); y por otro lado, el actual LTV del 46% frente al teórico acordado del 55%.  
\* Ajustado por % de participación.

### 3. PRINCIPALES MAGNITUDES DE LA TRANSACCIÓN

---

- El comprador adquiere la participación del 97% en las siguientes condiciones:

VALOR ATRIBUIDO A LOS ACTIVOS → €225 M

IMPUESTO MUNICIPAL DIFERIDO Y COSTES DE LA TRANSACCIÓN → - €19 M

DEUDA NETA, WC Y OTROS EFECTOS EN CAJA → - €11 M

COMPRA MINORITARIOS (50% RIBERA DEL MARLIN Y LOS ALCORNOQUES) → - €17 M

ENTRADA DE CAJA NETA PARA NH → €178 M

PLUSVALÍA ANTES DE IMPUESTOS → €5 M



