

23 de julio de 2003

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Paseo de la Castellana 19
28046 Madrid

OPA DE GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. SOBRE NH HOTELES, S.A.

Muy Sres. nuestros:

Adjunto les remitimos el disquete que contiene el Documento Modificativo de la Oferta Pública de Adquisición de acciones formulada por Grupo Inversor Hesperia, S.A. sobre NH Hoteles, S.A., por el que se aumenta la contraprestación ofrecida en el folleto inicial de ocho euros con treinta céntimos de euros (8,30 euros) hasta nueve euros (9,00 euros) por cada acción de NH Hoteles, S.A.

El contenido del Documento Modificativo de la Oferta que figura en el disquete es idéntico a la última versión del presentado por escrito ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir el Documento Modificativo de la Oferta por vía telemática.

Atentamente

D. Francisco Javier Illa Ruiz
Consejero Delegado
GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.

**MODIFICACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA DE
ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR**

GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.

SOBRE

NH HOTELES, S.A.

AUTORIZADA POR LA CNMV EL 25 DE JUNIO DE 2003

22 de julio de 2003

De conformidad con lo establecido en la Ley española 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto español 1197/1991, de 26 de julio, sobre Régimen de Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, en la Ley holandesa de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (*Wet toezicht effectenverkeer 1995*), en el Decreto holandés de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (*Besluit toezicht effectenverkeer 1995*) y demás legislación aplicable en España y Holanda

La presente modificación de la oferta pública de adquisición de acciones formulada por GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. sobre NH HOTELES, S.A. se realiza únicamente en España y Holanda, y se dirige a todos los titulares de acciones de NH HOTELES, S.A. en los términos previstos en el Folleto y en el Documento Modificativo de la Oferta. La Oferta no se dirige, ni directa ni indirectamente, a los Estados Unidos ni a cualquier otra jurisdicción, distinta de las señaladas anteriormente, donde la formulación de la Oferta requiera la distribución o registro de documentación adicional al Folleto y al Documento Modificativo de la Oferta

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
PERSONA RESPONSABLE DEL DOCUMENTO MODIFICATIVO DE LA OFERTA.....	4
MODIFICACIONES DEL FOLLETO INICIAL	4
CAPÍTULO I - ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA	4
1.7 Acuerdos entre la Sociedad Oferente, sus accionistas o los miembros de sus órganos de administración y los administradores o accionistas de la Sociedad Afectada. Ventajas específicas que la Sociedad Oferente haya reservado a dichos miembros	4
CAPÍTULO II - ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA.....	5
2.3 Contraprestación ofrecida por los valores.....	5
2.5 Garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta.....	5
2.6 Declaración relativa a un posible futuro endeudamiento de la Sociedad Oferente así como, en su caso, de la Sociedad Afectada para la financiación de la Oferta.....	5
CAPÍTULO III - ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA	7
3.1 Plazo de aceptación de la Oferta	7
3.2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación	7
3.6 Cuadro descriptivo de los hitos relativos a la aceptación, liquidación y pago de la Oferta	7
CAPÍTULO IV - OTRAS INFORMACIONES	
4.1 Finalidad perseguida con la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada	8

ANEXOS

1. **Aval complementario otorgado por Banco Español de Crédito, S.A. en garantía de la modificación de la Oferta Inicial**
2. **Modelo de anuncio relativo a la modificación de la Oferta Inicial**
3. **Carta de GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. a la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre la publicidad de la modificación de la Oferta Inicial**
4. **Cuadro descriptivo de los principales hitos y plazos aproximados relativos a la aceptación, liquidación y pago de la Oferta**

INTRODUCCIÓN

Preliminar

El 25 de junio de 2003, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV") autorizó la oferta pública de adquisición de acciones (en adelante, la "**Oferta Inicial**") formulada por GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. (en adelante, "**HESPERIA**" o la "**Sociedad Oferente**") por un máximo del 26,10% del capital social de NH HOTELES, S.A. (en adelante, "**NH HOTELES**" o la "**Sociedad Afectada**"), incorporándose a los registros de la CNMV el correspondiente folleto de la Oferta Inicial y los documentos complementarios (en adelante, el "**Folleto Inicial**").

HESPERIA, el 17 de julio de 2003, decidió modificar las condiciones de la Oferta Inicial y, en consecuencia, presentar este documento que recoge las referidas modificaciones (en adelante, el "**Documento Modificativo de la Oferta**").

En el presente Documento Modificativo de la Oferta figuran detalladamente las modificaciones de las características de la Oferta Inicial, con referencia expresa a cada uno de los puntos del Folleto Inicial a que afectan y con mención detallada y separada de las causas determinantes de la modificación. Dichas modificaciones se describen con la misma precisión, extensión y exactitud que los puntos modificados.

En consecuencia, el presente Documento Modificativo de la Oferta contiene los apartados del Folleto Inicial que se modifican, con referencia expresa a cada uno de los epígrafes de dicho Folleto a los que afectan, entendiéndose que si no se dispone otra cosa los apartados aquí recogidos sustituyen en su integridad a aquéllos a los que se refieren del Folleto Inicial. El resto de apartados del Folleto Inicial que no se mencionen en este Documento Modificativo de la Oferta no han sufrido variación alguna, por lo que siguen siendo aplicables a las modificaciones de la Oferta Inicial.

Declaraciones del Folleto Inicial

Se manifiesta que las declaraciones efectuadas en el Folleto Inicial en la fecha de la firma del mismo se mantienen inalteradas a la fecha del presente Documento Modificativo de la Oferta.

Modificación de la Oferta Inicial

La modificación de la Oferta Inicial consiste en aumentar la contraprestación ofrecida de OCHO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (8,30 euros) por cada acción de NH HOTELES hasta NUEVE EUROS (9,00 euros) por cada acción de NH HOTELES.

Causa de la modificación

La causa determinante de la elevación del precio de la contraprestación ofrecida es incentivar a los accionistas de NH HOTELES para que acepten la Oferta.

Autoridades competentes

De la misma forma que el Folleto Inicial, la autoridad competente para llevar a cabo la autorización de la presente modificación de la Oferta Inicial de acuerdo con el derecho español es la Comisión Nacional del Mercado de Valores, tal y como se dispone en el artículo 22 del Real Decreto español 1197/1991, de 26 de julio, sobre Ofertas Públicas de Adquisición de Valores. La autoridad competente para verificar la conformidad del contenido del presente Documento Modificativo de la Oferta con el derecho holandés es la Autoridad Holandesa para los Mercados Financieros (*Autoriteit Financiële Markten*).

Idiomas

El presente Documento Modificativo de la Oferta se emite por HESPERIA en dos versiones originales en idiomas español e inglés. En caso de discrepancia entre ambas versiones prevalecerá la versión española.

Disponibilidad del Documento Modificativo de la Oferta

Los accionistas de NH HOTELES tendrán a su disposición para su entrega gratuita el Documento Modificativo de la Oferta y la documentación complementaria que forma parte del mismo como anexo, los cuales irán unidos al Folleto Inicial y a sus anexos. La puesta a disposición gratuita de los referidos documentos tendrá lugar a partir del día siguiente al de la publicación del primero de los anuncios a que se refiere el apartado 3.1 del Folleto Inicial, conforme dicho apartado se redacta en virtud del presente Documento Modificativo de la Oferta. La publicación de dichos anuncios tendrá lugar antes de la finalización del plazo de aceptación prorrogado. Los referidos documentos estarán disponibles en los siguientes domicilios:

a) En idioma español:

En el domicilio social de NH HOTELES y de HESPERIA, en las Sociedades Receptoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en el domicilio de Banesto Bolsa, S.A., S.V.B. sito en la calle Mesena, 80, 28033 Madrid, España.

b) En idioma inglés:

En el domicilio de Kempen & Co, N.V. sito en Beethovenstraat 300, 1077 WZ Ámsterdam, Holanda.

Asimismo el Documento Modificativo de la Oferta y la documentación complementaria que forma parte del mismo como anexo podrá consultarse en versión española en los registros públicos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sitios en el Paseo de la Castellana, 15, Madrid y en el Paseo de Gracia, 19, Barcelona. Igualmente, el Documento Modificativo de la Oferta estará disponible en idioma español en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en idioma inglés en la página web de Euronext Ámsterdam, N.V. (www.euronext.nl).

Definiciones

En el caso de que en el presente Documento Modificativo de la Oferta se utilice algún término definido cuya definición no aparezca recogida en el mismo se entenderá que dicho término definido tendrá el significado establecido por el mismo en el Folleto Inicial.

PERSONA RESPONSABLE DEL DOCUMENTO MODIFICATIVO DE LA OFERTA

La responsabilidad por el contenido de este Documento Modificativo de la Oferta es asumida por D. Francisco Javier Illa Ruiz, vocal del Consejo de Administración y consejero delegado solidario de HESPERIA, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Barcelona, Vía Augusta 13-15 4ª planta y provisto de D.N.I. nº 46.312.133-T, quien, además de suscribirlo, declara que los datos e informaciones que contiene son ciertos y que no existen omisiones susceptibles de alterar el contenido de este Documento Modificativo de la Oferta; asimismo, declara que el Documento Modificativo de la Oferta no omite ningún dato o información relevante ni induce a error.

La capacidad de D. Francisco Javier Illa Ruiz para suscribir el presente documento viene determinada por su carácter de consejero delegado solidario, tal y como consta en el testimonio notarial de la escritura pública de elección de D. Francisco Javier Illa Ruiz como consejero delegado solidario de HESPERIA, de fecha 29 de abril de 2002, otorgada ante el Notario de Barcelona D. Juan Francisco Boisán Benito, con el número 1941 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, recogido como Anexo III del Folleto Inicial. Igualmente, su capacidad viene determinada por los acuerdos sociales de HESPERIA, de fecha 21 de mayo de 2002, relativos a la formulación de la Oferta Inicial y al otorgamiento de poder a favor de D. Francisco Javier Illa Ruiz para que éste pueda introducir cualesquiera modificaciones en las condiciones de la Oferta Inicial incluyendo, entre otras, la modificación del precio, tal y como consta en el Anexo IV del Folleto Inicial.

Se hace constar que, tal y como dispone el artículo 92 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la incorporación a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores del presente Documento Modificativo de la Oferta y de la documentación anexa al mismo sólo implica el reconocimiento de que éstos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido, y en ningún caso determinará responsabilidad de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por faltas de veracidad que pudieran contener.

MODIFICACIONES DEL FOLLETO INICIAL

A continuación se incluyen los apartados del Folleto Inicial que se modifican:

CAPÍTULO I - ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA

1.7 Eventuales acuerdos, expresos o no, entre la Sociedad Oferente, sus accionistas o los miembros del órgano de administración y los órganos de administración o accionistas de la Sociedad Afectada. Ventajas específicas que la Sociedad Oferente haya reservado a dichos miembros

El apartado 1.7 del Folleto Inicial sigue redactado en los mismos términos, añadiendo lo siguiente:

“No existe ningún acuerdo o negociación de ninguna naturaleza con NH HOTELES, ni con ninguno de sus accionistas o administradores, del que se haya derivado la

modificación de la Oferta Inicial. Se hace constar, en particular, que no se ha producido ninguna comunicación ni existe ningún compromiso de aceptación vinculados a la modificación de la Oferta Inicial”.

CAPÍTULO II - ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA

2.3 Contraprestación ofrecida por los valores

El apartado 2.3 del Folleto Inicial sigue redactado en los mismos términos, excepto el párrafo primero que pasa a tener la siguiente redacción:

“La presente Oferta se formula como compraventa. La Sociedad Oferente ofrece como contraprestación a los accionistas de la Sociedad Afectada que acepten la Oferta la cantidad de NUEVE EUROS (9,00 Euros) por cada acción de la Sociedad Afectada, lo que representa 4,5 veces su valor nominal”.

Igualmente, se añade el siguiente texto como párrafo final del apartado 2.3 del Folleto Inicial:

"HESPERIA hace constar que para determinar el precio ofrecido como mejora de la Oferta Inicial ha tenido en cuenta la evolución de la cotización de las acciones de NH HOTELES desde la autorización de la Oferta Inicial por la Comisión Nacional del Mercado de Valores hasta la fecha de presentación de la presente mejora de la misma".

2.5 Garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta

El apartado 2.5 del Folleto Inicial queda sustituido en su integridad por lo siguiente:

"De conformidad con lo previsto en el artículo 11.1 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, la Sociedad Oferente ha presentado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores un aval bancario, irrevocable y solidario, otorgado por Banco Español de Crédito, S.A., por importe de 258.960.000 Euros (que figura como Anexo VII del Folleto Inicial), así como otro aval, también irrevocable y solidario, complementario del anterior, otorgado por la misma entidad, por importe de 21.840.000 Euros.

Por tanto, ambos avales garantizan un total de 280.800.000 Euros, equivalente a la contraprestación ofrecida por el conjunto de los valores a los que se extiende la Oferta.

*Se adjunta como **Anexo I** al presente Documento Modificativo de la Oferta una copia del documento de la citada garantía complementaria."*

2.6 Declaración relativa a un posible futuro endeudamiento de la Sociedad Oferente así como, en su caso, de la Sociedad Afectada para la financiación de la Oferta

La mejora de la Oferta se ha efectuado exclusivamente con cargo a financiación bancaria concertada con Banco Español de Crédito, S.A. Como consecuencia de ello, el primer párrafo del apartado 2.6 del Folleto Inicial tendrá la siguiente redacción:

"La financiación de esta Oferta por la Sociedad Oferente se efectuará con cargo a una combinación de recursos propios y de financiación bancaria concertada con Banco Español de Crédito, S.A. Estos recursos serán suficientes para hacer frente a las obligaciones de pago que resulten de esta Oferta. En este sentido:

- a) *Los recursos propios necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de la Oferta se obtendrán en la forma que se describe a continuación:*
- *Una parte de tales recursos propios provendrá de las cantidades correspondientes al desembolso de la totalidad de los dividendos pasivos que obraban en el capital social de HESPERIA, el cual, conforme se detalla en los apartados 1.2.2 y 1.8.2 anteriores, fue efectuado por los accionistas de HESPERIA, en cuanto a un 22%, el 12 de noviembre de 2002 y, en cuanto al 46% restante, el 21 de mayo de 2003, hasta completar el desembolso del 100% de los dividendos pasivos obrantes por un importe total de 32.695.058 Euros.*
 - *El resto de recursos propios provendrá de una ampliación del capital social de HESPERIA por un importe total de 54.000.035,67 Euros, de los cuales un máximo de 40.125.742 Euros se destinarán a hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de la Oferta. Los accionistas de HESPERIA han acordado que la suscripción y desembolso de la referida ampliación de capital tenga lugar el día anterior a aquél en que se produzca la liquidación y pago de la contraprestación de la Oferta. Los accionistas de HESPERIA se encuentran facultados para suscribir y desembolsar la mencionada ampliación de capital en proporción a su respectiva participación en el capital social de la Sociedad Oferente. No obstante, Grupo Castro y Globalolsa, T.A.C.C., S.L. han asumido frente a la entidad de crédito proveedora de la financiación de terceros el compromiso firme e irrevocable de suscribir y desembolsar no sólo la parte de la ampliación de capital correspondiente a su participación en el capital social de HESPERIA sino también la parte de la misma que, en su caso, no se suscriba y desembolse por el resto de accionistas de la Sociedad Oferente. Grupo Castro y Globalolsa, T.A.C.C., S.L. han garantizado la suscripción y desembolso de la referida ampliación de capital en los términos descritos mediante el otorgamiento a favor de la referida entidad de crédito de los derechos de garantía que se describen más adelante.*

- b) *En cuanto a la financiación bancaria, la Sociedad Oferente tiene concertada con Banco Español de Crédito, S.A. financiación por un importe máximo de 207.979.200 Euros mediante el otorgamiento por dicha entidad de un crédito por un plazo de noventa (90) meses a contar desde su disposición. No obstante, se prevé la sindicación del mencionado crédito sin que a la fecha de hoy se conozca la identidad de las entidades participantes.*

HESPERIA hace constar que los fondos para hacer frente a la contraprestación ofrecida a los accionistas de NH HOTELES que acepten la Oferta se tomarán en un 25,93% de los recursos propios de HESPERIA y el restante 74,07% con cargo a la financiación bancaria concertada con Banco Español de Crédito, S.A."

CAPÍTULO III - ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA

3.1 Plazo de aceptación de la Oferta

El apartado 3.1 del Folleto Inicial sigue redactado en los mismos términos, incluyendo lo siguiente:

"El plazo de un mes de aceptación de esta Oferta se prorroga automáticamente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, en siete días. Por tanto, el plazo de aceptación de la Oferta finalizará el 4 de agosto de 2003.

*Se acompaña como **Anexo 2** al presente Documento Modificativo de la Oferta copia de los nuevos anuncios que se publicarán antes de la finalización del plazo de aceptación prorrogado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en dos periódicos en España, uno de difusión nacional y otro entre los de mayor circulación en el lugar del domicilio de la Sociedad Afectada. Adicionalmente, la versión inglesa del mencionado anuncio se publicará en el "Listado Oficial Diario" ("Officiële Prijscourant") de Euronext Ámsterdam y en un periódico de gran circulación en Holanda, publicación que no tendrá lugar con anterioridad a la publicación del primer anuncio en España.*

*Igualmente, se adjunta como **Anexo 3** al presente Documento Modificativo de la Oferta carta de HESPERIA a la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre la publicidad de la Oferta".*

3.2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación

Adicionalmente a lo previsto en el apartado 3.2 del Folleto Inicial, se hace constar que, salvo que exista declaración expresa en contrario sujeta a los mismos requisitos establecidos para la aceptación de la Oferta Inicial, se entenderá que los destinatarios de la Oferta Inicial que la hubieran aceptado con anterioridad, se adhieren a la presente oferta modificada.

3.6 Cuadro descriptivo de los hitos relativos a la aceptación, liquidación y pago de la Oferta

Como consecuencia de la prórroga automática del plazo de un mes de aceptación de la Oferta referida en el apartado 3.1 del Folleto Inicial, conforme dicho apartado se redacta en virtud del presente Documento Modificativo de la Oferta, se modifica el Anexo X del Folleto Inicial, descriptivo de los principales hitos y plazos aproximados relativos a la aceptación, liquidación y pago de la Oferta, el cual queda sustituido en su integridad por el **Anexo 4** al presente Documento Modificativo de la Oferta.

CAPÍTULO IV - OTRAS INFORMACIONES

4.1 Finalidad perseguida con la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada

HESPERIA hace constar que siguen vigentes la totalidad de las manifestaciones e intenciones expresadas en el Capítulo IV del Folleto Inicial, la cuales quedan reiteradas en virtud del presente Documento Modificativo de la Oferta. En particular, tal y como HESPERIA hizo constar en el hecho relevante publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 10 de julio de 2003, HESPERIA pone de manifiesto que no tiene prevista ni una fusión con NH HOTELES ni ningún tipo de operación, ya sea de transmisión o venta, sobre los activos y pasivos de NH HOTELES al margen del curso normal del negocio de ésta.

Sin perjuicio de lo anterior, HESPERIA desea manifestar que la causa determinante de la elevación del precio de la contraprestación ofrecida es incentivar a los accionistas de NH HOTELES para que acepten la Oferta.

Barcelona, a 22 de julio de 2003

D. Francisco Javier Illa Ruiz
Consejero Delegado
GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.

25 de junio de 2003

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Paseo de la Castellana, 19
28046 Madrid

OPA SOBRE NH HOTELES, S.A.

Muy Sres. Nuestros:

Adjunto les remitimos el disquete que contiene la versión española del folleto explicativo de la Oferta Pública de Adquisición formulada por Grupo Inversor Hesperia S.A. sobre NH Hoteles S.A.

El contenido del folleto explicativo que figura en el disquete es idéntico a la última versión española del presentado por escrito ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir el mencionado folleto por vía telemática.

Atentamente

Fdo.: _____

GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.

D. Francisco Javier Illa Ruiz

**FOLLETO EXPLICATIVO Y ANEXOS DE LA OFERTA PÚBLICA DE
ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR**

GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.

SOBRE

NH HOTELES, S.A.

24 de junio de 2003

De conformidad con lo establecido en la Ley española 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto español 1197/1991, de 26 de julio, sobre Régimen de Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, en la Ley holandesa de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Wet toezicht effectenverkeer 1995), en el Decreto holandés de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Besluit toezicht effectenverkeer 1995) y demás legislación aplicable en España y Holanda

La presente Oferta se realiza únicamente en España y Holanda, y se dirige a todos los titulares de acciones de NH HOTELES, S.A. en los términos previstos en el presente Folleto. La presente Oferta no se dirige, ni directa ni indirectamente, a los Estados Unidos ni a cualquier otra jurisdicción, distinta de las señaladas anteriormente, donde la formulación de la Oferta requiera la distribución o registro de documentación adicional al presente Folleto

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

.....	5
1. CAPÍTULO I - ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA	9
1.1 Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada	9
1.2 Denominación, domicilio, capital social y objeto social de la Sociedad Oferente ..	9
1.2.1 Denominación y domicilio	9
1.2.2 Capital Social	9
1.2.3 Objeto Social	10
1.3 Estructura del Grupo de la Sociedad Oferente.....	10
1.3.1 Descripción del Grupo	10
1.3.2 Estructura accionarial de GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.	13
1.3.3 Composición del Consejo de Administración de GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.	14
1.4 Persona responsable del Folleto Explicativo	15
1.5 Valores de la Sociedad Afectada poseídos directa o indirectamente por la Sociedad Oferente, por Sociedades del Grupo u otras personas que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente o concertadamente con ésta, así como los miembros de sus órganos de administración, con indicación de los derechos de voto correspondientes a los valores y de la fecha y precio de las operaciones realizadas con dichos valores los últimos doce meses.....	16
1.6 Valores de la Sociedad Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada, con indicación de los derechos de voto que les correspondan.....	17
1.7 Eventuales acuerdos, expresos o no, entre la Sociedad Oferente, sus accionistas o miembros del órgano de administración y los órganos de administración o accionistas de la Sociedad Afectada. Ventajas específicas que la Sociedad Oferente haya reservado a dichos miembros	17
1.8 Información sobre la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente y de su Grupo, con identificación de sus respectivos patrimonios, cifra de negocios, activos totales, endeudamiento y resultados, y referencia expresa a cualquier salvedad o indicación relevante que conste en los informes de auditoría en relación con ellos.....	17
1.8.1 Información de actividad.....	17
1.8.2 Información financiera	20

2.	CAPÍTULO II - ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA.....	22
2.1	Carácter de la Oferta	22
2.2	Valores a los que se extiende la Oferta	22
2.3	Contraprestación ofrecida por los valores	22
2.4	Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta, reglas de distribución y prorrateo y número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta	23
2.4.1	<i>Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta</i>	<i>23</i>
2.4.2	<i>Reglas de distribución y prorrateo</i>	<i>23</i>
2.4.3	<i>Número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta</i>	<i>24</i>
2.4.4	<i>Compromisos de la Sociedad Oferente</i>	<i>24</i>
2.4.5	<i>Limitaciones a la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada por parte de la Sociedad Oferente con posterioridad a la Oferta</i>	<i>24</i>
2.5	Garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta	27
2.6	Declaración relativa a un posible futuro endeudamiento de la Sociedad Oferente, así como, en su caso, de la Sociedad Afectada para la financiación de la Oferta	27
2.7	Condiciones a las que está sujeta la Oferta	29
3.	CAPÍTULO III - ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA.....	30
3.1	Plazo de aceptación de la Oferta	30
3.2	Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación	31
3.2.1	<i>Normas comunes a las aceptaciones de la Oferta que se realicen en España y en Holanda.....</i>	<i>31</i>
3.2.2	<i>Particularidades de las aceptaciones que se realicen en España</i>	<i>32</i>
3.2.3	<i>Particularidades de las aceptaciones que se realicen en Holanda</i>	<i>32</i>
3.3	Asignación de acciones y publicación del resultado de la Oferta	33
3.4	Renuncia al mínimo de aceptaciones	34
3.5	Distribución y prorrateo	34
3.6	Liquidación de la Oferta y forma y plazo de pago de la contraprestación.....	34

3.7	Cuadro descriptivo de los hitos relativos a la aceptación, liquidación y pago de la Oferta.....	35
3.8	Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta.....	35
3.9	Designación de las Sociedades de Valores que actúan por cuenta de la Sociedad Oferente.....	36
4.	CAPÍTULO IV - OTRAS INFORMACIONES.....	37
4.1	Finalidad perseguida con la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada....	37
4.1.1	<i>Objetivos de la Oferta</i>	<i>37</i>
4.1.2	<i>Estrategia de HESPERIA.....</i>	<i>38</i>
4.2	Derecho de la Competencia.....	40
	RELACIÓN DE ANEXOS	
	42

INTRODUCCIÓN

Preliminar

La presente introducción tiene por objeto poner de manifiesto las peculiaridades de la presente oferta pública de adquisición de acciones derivadas del hecho de que la totalidad de las acciones representativas del capital social de NH HOTELES, S.A., sociedad afectada por esta oferta, se encuentren admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), y también en Euronext Ámsterdam, N.V.

Ámbito de la oferta

La presente oferta se realiza por GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. en España y en Holanda y se dirige a todos los titulares de acciones de NH HOTELES, S.A. en los términos previstos en el presente folleto.

Legislación aplicable a la oferta

Dado el ámbito de la presente oferta, la misma se formula de acuerdo con el derecho español y el derecho holandés.

Como consecuencia de lo anterior y de la propia formulación de la presente oferta, GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. se encuentra sujeta a las limitaciones relativas a la adquisición por GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. de acciones de NH HOTELES, S.A. con posterioridad a la publicación de los resultados de la presente oferta que se detallan en el apartado 2.4.5 del presente folleto.

Autoridades competentes

La autoridad competente para llevar a cabo la autorización de la presente oferta de acuerdo con el derecho español es la Comisión Nacional del Mercado de Valores, tal y como se dispone en el artículo 17 del Real Decreto español 1197/1991, de 26 de julio, sobre Régimen de Ofertas Públicas de Adquisición de Valores.

La autoridad competente para verificar la conformidad del contenido del presente folleto con el derecho holandés es la Autoridad Holandesa para los Mercados Financieros (Autoriteit Financiële Markten).

Idiomas

El presente folleto se emite por GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. en dos versiones originales en idiomas español e inglés. En caso de discrepancia entre ambas versiones prevalecerá la versión española.

Sin perjuicio de lo anterior, el presente folleto incluye en su versión inglesa un resumen de sus términos principales en idioma holandés. Dicho resumen en idioma holandés figura en la

versión inglesa del presente folleto a continuación de la presente introducción y se adjunta como Anexo 0 a la versión española del folleto. Sin embargo, a efectos del derecho español el único documento que resume la oferta con los datos esenciales de la misma es el modelo de anuncio que se incluye como Anexo VIII al presente folleto.

Disponibilidad del folleto

Los accionistas de NH HOTELES, S.A. tendrán a su disposición para su entrega gratuita a partir del día siguiente a la publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el apartado 3.1 del presente folleto, el presente folleto y la documentación complementaria que forma parte del mismo como anexo en los siguientes domicilios:

- a) En idioma español:

En el domicilio social de NH HOTELES, S.A. y de GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A., en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en el domicilio de Banesto Bolsa, S.A., S.V.B. sito en la calle Mesena, 80, 28033 Madrid, España.

- b) En idioma inglés:

En el domicilio de Kempen & Co, N.V. sito en Beethovenstraat 300, 1077 WZ Ámsterdam, Holanda.

Asimismo el presente folleto y la documentación complementaria que forma parte del mismo como anexo podrá consultarse en versión española en los registros públicos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sitios en el Paseo de la Castellana, 15, Madrid y en el Paseo de Gracia, 19, Barcelona. Igualmente, el presente folleto estará disponible en idioma español en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en idioma inglés en la página web de Euronext Ámsterdam, N.V. (www.euronext.nl).

Aceptación, intervención y liquidación de la oferta

El procedimiento de aceptación, intervención y liquidación de la oferta se regula en el Capítulo III del presente folleto, el cual incorpora las especialidades necesarias para garantizar el funcionamiento de dicho procedimiento tanto en España como en Holanda.

Entidades encargadas de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición derivadas de la oferta en España y en Holanda

GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. ha designado a la entidad Banesto Bolsa, S.A., S.V.B. como entidad encargada de intervenir y liquidar la oferta respecto de las aceptaciones que se cursen a través de instituciones miembros de las Bolsas de Valores españolas.

Asimismo, GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. ha designado a la entidad Kempen & Co., N.V. como entidad encargada de intervenir y liquidar la oferta respecto de las aceptaciones que se cursen a través de instituciones miembros de Euronext Ámsterdam, N.V.

Exclusión de otras jurisdicciones

La presente oferta no se dirige, ni directa ni indirectamente, a los Estados Unidos ni, por tanto, a los titulares de cualesquiera certificados de depósito americano o "American Depositary Receipts", ni a cualquier otra jurisdicción distinta de las jurisdicciones española y holandesa donde la formulación de la oferta requiera la distribución o registro de documentación adicional al presente folleto. La presente oferta tampoco se hace mediante el uso del sistema postal de los Estados Unidos ni mediante el uso de cualquier otro medio o instrumento de comercio interestatal o extranjero de los Estados Unidos (incluyendo, sin limitación, cualquier medio telefónico o electrónico), sin perjuicio del derecho que asiste a cualquier accionista de NH HOTELES, S.A. de aceptar la oferta en los términos contenidos en el presente folleto. Las aceptaciones de la presente oferta no deberán de ser realizadas mediante el uso del sistema postal de los Estados Unidos ni mediante el uso de cualquier otro medio o instrumento de comercio interestatal o extranjero de los Estados Unidos. Por lo tanto, las copias de este folleto y sus anexos y cualquier otro documento relacionado con la oferta, no serán enviadas o distribuidas a, en o hacia los Estados Unidos. Toda persona que reciba los mencionados documentos no deberá de enviar o distribuir tales documentos a, en o hacia los Estados Unidos. Este folleto no constituye una oferta de compra de acciones o títulos valores en los Estados Unidos.

Otras informaciones

Una vez que GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. tomó el 21 de mayo de 2003 la decisión de adquirir una participación en NH HOTELES, S.A. mediante una oferta pública de adquisición de acciones, GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. presentó el 22 de mayo de 2003 ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores solicitud de autorización de la presente oferta pública de adquisición de acciones de NH HOTELES, S.A., un hecho relevante con un resumen de los términos de la misma, el cual incluyó el número y porcentaje de acciones de NH HOTELES, S.A. que GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. pretende adquirir por medio de la oferta así como el precio ofrecido por tales acciones, y una nota de prensa relativa a la oferta. En la misma fecha, GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. informó a la Autoridad Holandesa para los Mercados Financieros (Autoriteit Financiële Markten) de la presentación de la solicitud de autorización de la oferta e hizo entrega a dicha autoridad de una traducción al idioma inglés de la solicitud de autorización, del hecho relevante y de la nota de prensa. Asimismo el 22 de mayo de 2003, GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. informó a Euronext Ámsterdam, N.V. y proporcionó a esta entidad la traducción al idioma inglés de la solicitud de autorización, del hecho relevante y de la nota de prensa. Igualmente el día 22 de mayo de 2003, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y Euronext Ámsterdam, N.V. publicaron el hecho relevante y la nota de prensa presentados por GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.

Como una desviación de la sección 9e del Decreto holandés de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Besluit toezicht effectenverkeer 1995), GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. no notificó por escrito de forma separada a NH HOTELES, S.A. su intención de formular la oferta, el número y porcentaje de acciones de NH HOTELES, S.A. que GRUPO INVERSOR

HESPERIA, S.A. pretende adquirir por medio de la oferta así como el precio ofrecido por tales acciones, ni negoció con NH HOTELES, S.A. ni la presentación de la oferta ni los términos ni razones de la misma con anterioridad al 22 de mayo de 2003. En términos generales y en el contexto de ofertas públicas no negociadas, bajo el derecho español si un oferente determinado ha formado su intención de adquirir una participación en la sociedad afectada por medio de una oferta pública, tal oferente está obligado a presentar inmediatamente la correspondiente oferta pública de adquisición ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores para su autorización por ésta.

NH HOTELES, S.A. no pudo formar una opinión sobre la oferta antes de la presentación por GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. de la solicitud de autorización de la oferta y de la publicación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y Euronext Ámsterdam, N.V. de los documentos relativos a la oferta referidos en los párrafos precedentes. En términos generales, podría argumentarse que las condiciones de una oferta podrían verse influenciadas por el resultado de las negociaciones entre el oferente y la sociedad afectada si tales negociaciones comenzaran antes de la publicación de los términos principales de la oferta en cuestión. En tal supuesto dichas negociaciones podrían influir en la postura e intereses de los inversores de los mercados de valores. No obstante y en relación con la presente oferta, el consejo de administración de NH HOTELES, S.A. ha manifestado mediante la publicación de un hecho relevante de fecha 26 de mayo de 2003 y entre otros extremos, que toma conocimiento de la presentación de la oferta y que hará pública su posición en relación con la misma una vez que ésta sea aprobada por los organismos reguladores de las Bolsas españolas y de la Bolsa de Ámsterdam.

Por otra parte, en relación con el precio de la oferta, se hace constar que ni GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. ni sus asesores han tenido acceso a ninguna información financiera o de cualquier otro tipo sobre NH HOTELES, S.A. distinta de la información pública disponible.

Finalmente, en aplicación de la legislación holandesa, se hace constar que en el apartado 2.3 del folleto se indican los criterios utilizados por GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. para la fijación del precio.

1. **CAPÍTULO I - ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA**

1.1 **Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada**

La sociedad afectada por la presente oferta pública de adquisición de acciones (en adelante, la "**Oferta**" o la "**Oferta Pública**") es NH HOTELES, S.A. (en adelante, la "**Sociedad Afectada**" o "**NH HOTELES**"), sociedad mercantil anónima de nacionalidad española, con domicilio social en la calle Santa Engracia 120, planta 7, 28003 Madrid, con número de identificación fiscal A-28027944 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 17.593, libro 0, hoja nº M-61.443.

El capital social de la Sociedad Afectada asciende a 239.065.796 Euros, estando representado por 119.532.898 acciones de 2 Euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 119.532.898, ambas inclusive, agrupadas en una sola serie, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas mediante anotaciones en cuenta y admitidas todas ellas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), así como en Euronext Ámsterdam, N.V. (en adelante, "**Euronext Ámsterdam**").

1.2 **Denominación, domicilio, capital social y objeto social de la Sociedad Oferente**

1.2.1 ***Denominación y domicilio***

La sociedad oferente en la presente Oferta es GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A. (en adelante, la "**Sociedad Oferente**" o "**HESPERIA**"), sociedad mercantil anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Vía Augusta 13-15, 4ª planta, 08006 Barcelona, con número de identificación fiscal A-61351540 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 29.783, folio 52, hoja nº B-160.557. Se adjunta como **Anexo I** Certificación del Registro Mercantil de Barcelona acreditativa de la constitución y existencia de la Sociedad Oferente y de sus estatutos sociales y como **Anexo II** Certificación expedida por el Secretario del Consejo de Administración de HESPERIA con el visto bueno del Presidente, acreditativa de la vigencia de los estatutos sociales a la fecha de este folleto (en adelante, el "**Folleto**" o el "**Folleto Explicativo**").

1.2.2 ***Capital Social***

El capital social de la Sociedad Oferente es de 234.096.498,50 Euros, dividido y representado por 3.895.038 acciones ordinarias, nominativas y de una sola serie de 60,101210 Euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 3.895.038, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

No obstante lo indicado en el párrafo precedente, en los estatutos sociales de HESPERIA inscritos en el Registro Mercantil de Barcelona consta que las

acciones números 3.095.039 al 3.895.038, ambas inclusive, se encuentran solamente desembolsadas en un 32%. Ello es debido a que el desembolso de los dividendos pasivos de tales acciones hasta el 100% del importe nominal de las mismas se ha producido, en cuanto a un 22% el 12 de noviembre de 2002 y, en cuanto al 46% restante hasta completar el 100%, el 21 de mayo de 2003, encontrándose dichos desembolsos a la fecha del presente Folleto pendientes de elevar a público y, por tanto, de inscripción en el Registro Mercantil, tal y como consta en el Anexo II a este Folleto.

Los estatutos sociales de HESPERIA, en su artículo 10, reconocen a sus accionistas y, en su defecto, a la propia HESPERIA, un derecho de adquisición preferente en el caso de que cualquier accionista de HESPERIA pretendiese transmitir sus acciones o parte de ellas por actos inter vivos a favor de terceras personas.

1.2.3 *Objeto Social*

El objeto social de la Sociedad Oferente se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales, cuya transcripción literal es la que sigue:

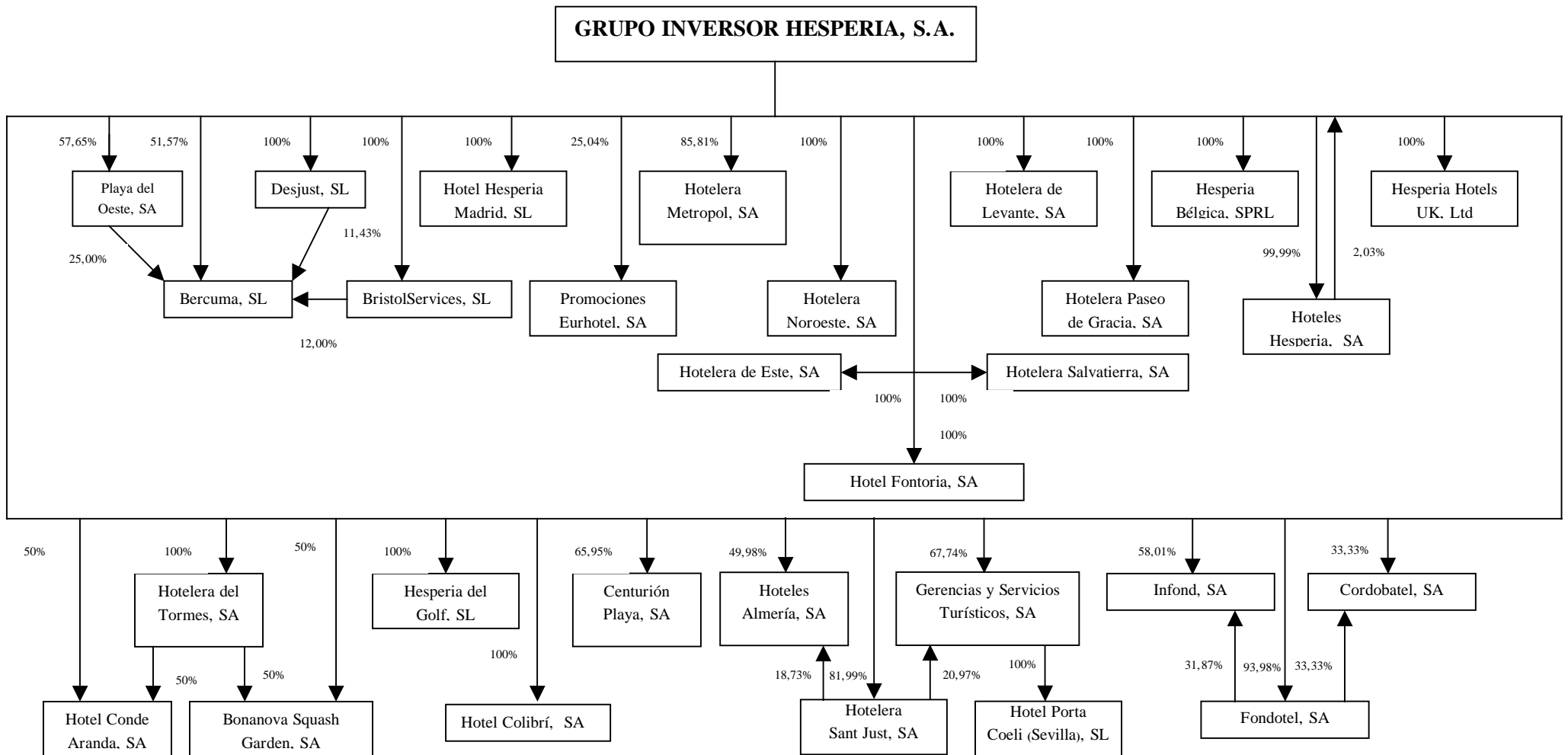
"La sociedad tiene por objeto la construcción, compra, promoción, arrendamiento (excluido el financiero) explotación de inmuebles, instalaciones y negocios relacionados con la hostelería, restauración y turismo rural, así como la prestación de servicios técnico-hoteleros a terceras personas y el tráfico inmobiliario en general".

1.3 **Estructura del Grupo de la Sociedad Oferente**

1.3.1 *Descripción del Grupo*

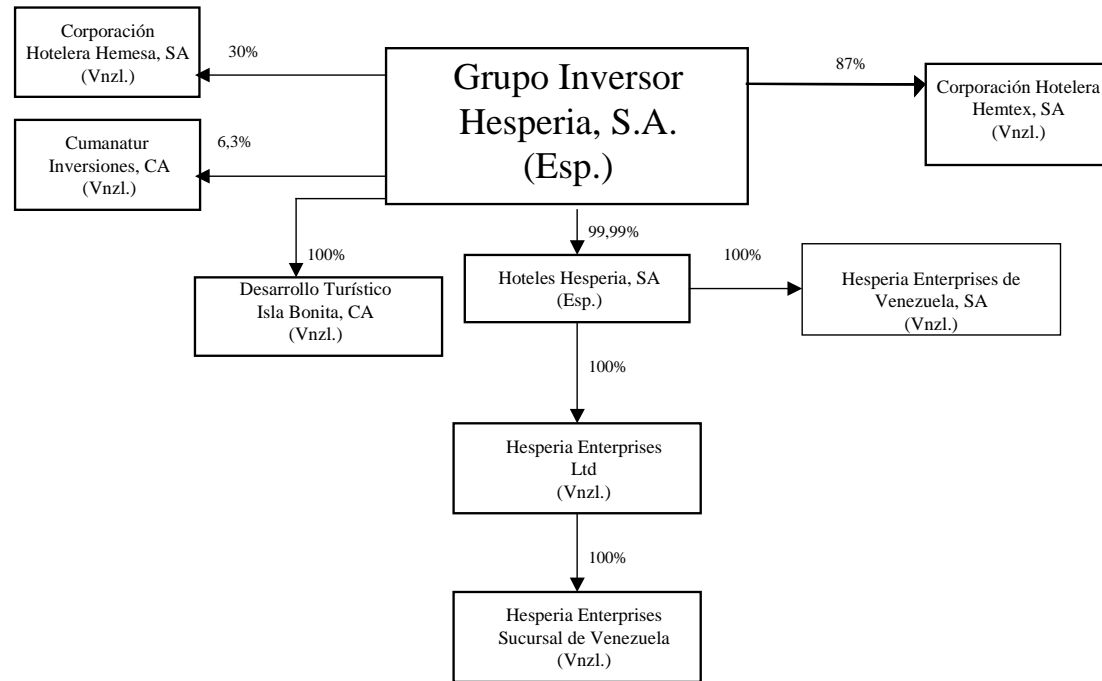
HESPERIA es la sociedad matriz de un conjunto de sociedades (en adelante, el "**Grupo**" o el "**Grupo HESPERIA**") propietarias y/o gestoras de establecimientos hoteleros, cuyo organigrama a la fecha del presente Folleto se detalla a continuación:

ORGANIGRAMA DE GRUPO HESPERIA*



* Con exclusión de las Sociedades participadas de nacionalidad venezolana, las cuales se recogen en organigrama aparte

ORGANIGRAMA DE GRUPO HESPERIA
SOCIEDADES DE NACIONALIDAD VENEZOLANA



Del anterior organigrama debe destacarse la sociedad HOTELES HESPERIA, S.A, la cual gestiona los establecimientos hoteleros propiedad del Grupo así como aquellos que el Grupo explota en régimen de arrendamiento, tal y como se describe en el apartado 1.8.1 posterior.

1.3.2 ***Estructura accionarial de GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.***

HESPERIA es una sociedad cuyo capital social se encuentra distribuido principalmente entre cuatro familias, las cuales son propietarias del 86,27% de su capital social y ocupan siete de los nueve puestos del Consejo de Administración de la misma, siendo ocupados los otros dos por un profesional independiente y por un ejecutivo que no son accionistas de HESPERIA, todo ello tal y como se describe en el presente apartado 1.3.2 del Folleto.

En particular, la titularidad última del capital social de HESPERIA se distribuye entre los siguientes grupos familiares y personas físicas y jurídicas:

- El grupo familiar Castro (en adelante, el "**Grupo Castro**"), el cual se encuentra controlado por D. José Antonio Castro Sousa, ostenta en conjunto un 57,31% del capital social de HESPERIA, a través de las siguientes sociedades:
 - Construcciones José Castro, S.A., que es titular del 12,13% del capital de HESPERIA;
 - Bristol Lake, S.A., que es titular del 15,68% del capital de HESPERIA;
 - Barcelonesa de Inversiones Inmobiliarias, S.A., que es titular del 10,57% del capital social de HESPERIA; y
 - Otras sociedades del Grupo Castro, que son titulares del 18,93% del capital de HESPERIA.
- El grupo familiar Sagué (en adelante, el "**Grupo Sagué**"), el cual se encuentra controlado por D. Jaime Sagué Beiret, ostenta en conjunto un 17,16% del capital social de HESPERIA, a través de las siguientes sociedades:
 - Renovis, S.L., que es titular del 12,73% del capital de HESPERIA;
 - Globalolsa, T.A.C.C., S.L., que es titular del 10,70% del capital de HESPERIA. Globalolsa, T.A.C.C., S.L. es una sociedad participada conjuntamente por el Grupo Sagué (titular de, aproximadamente, un tercio de su capital social) y por D. Melchor Olivella Campmany (titular de, aproximadamente, dos tercios de su capital social); y
 - Otras sociedades del Grupo Sagué, que son titulares del 0,86% del capital de HESPERIA.
- D. Melchor Olivella Campmany, ostenta un 7,70% del capital social de HESPERIA. D. Melchor Olivella Campmany detenta dicha participación de

la siguiente forma: directamente a título personal el 0,57% de la misma e indirectamente, a través de la sociedad Globalolsa, T.A.C.C., S.L., el 7,13% restante.

- D. Luis Mora Giner, ostenta un 4,11% del capital social de HESPERIA.
- Existen dos accionistas minoritarios, sin representación en el Consejo de Administración de HESPERIA, titulares de un 11,70% del capital social de ésta.
- Finalmente, HOTELES HESPERIA, S.A. es titular directa de un 2,03% del capital social de HESPERIA.

Se adjunta un cuadro que recoge la titularidad última en HESPERIA anteriormente referida:

Accionistas	% sobre Capital Social
Grupo Castro	57,30%
Grupo Sagué	17,16%
D. Melchor Olivella Campmany	7,70%
D. Luis Mora Giner	4,11%
Dos Accionistas Minoritarios	11,70%
Acciones propias (a través de la participación de HOTELES HESPERIA, S.A.)	2,03%
TOTAL	100%

A los efectos de imputación de participaciones significativas en NH HOTELES conforme al Real Decreto 377/1991, de 15 marzo, sobre comunicación de participaciones significativas en sociedades cotizadas y de adquisiciones por éstas de acciones propias, el titular último de la participación que HESPERIA obtenga en NH HOTELES como resultado de esta Oferta será D. José Antonio Castro Sousa.

1.3.3 ***Composición del Consejo de Administración de GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.***

El Consejo de Administración de HESPERIA está compuesto por los consejeros que se recogen a continuación:

- La sociedad Eurofondo, S.A. (representada por D. José Antonio Castro Sousa), la cual ostenta el cargo de presidente y consejero delegado.
- La sociedad Construcciones José Castro, S.A. (representada por D. Francisco Manuel Castro Sousa), la cual ostenta el cargo de vocal.
- D. Jaime Sagué Beiret, el cual ostenta el cargo de vicepresidente primero.
- La sociedad Tildefan, S.A. (representada por D. Luis Mora Giner), la cual ostenta el cargo de vicepresidente segundo.

- La sociedad Barcelonesa de Inversiones Mobiliarias, S.A. (representada por D^a. Sara Castro Sousa), la cual ostenta el cargo de vocal.
- La sociedad Bristol Lake, S.A. (representada por D. Alfonso Castro Sousa), la cual ostenta el cargo de vocal.
- D. Melchor Olivella Campmany, el cual ostenta el cargo de vocal.
- D. Francisco Javier Illa Ruiz, el cual ostenta el cargo de consejero delegado.
- D. Aurelio López González, el cual ostenta el cargo de vocal.

Por su parte, D. Francisco Javier Ciscar Segura ostenta el cargo de secretario no consejero.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de HESPERIA forma parte del Consejo de Administración de la Sociedad Afectada.

1.4 **Persona responsable del Folleto Explicativo**

La responsabilidad por el contenido del presente Folleto Explicativo la asume, en nombre de la Sociedad Oferente, D. Francisco Javier Illa Ruiz, vocal del Consejo de Administración y consejero delegado solidario de HESPERIA, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Barcelona, Vía Augusta 13-15 4^a planta y provisto de D.N.I. nº 46.312.133-T, quien, además de suscribirlo, declara que todos los datos e informaciones que en el mismo se recogen son ciertos y que no existen omisiones susceptibles de alterar el contenido del Folleto; asimismo, declara que el Folleto no omite ningún dato o información relevante ni induce a error.

D. Francisco Javier Illa Ruiz se halla facultado expresamente para la presentación de este Folleto por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Oferente de fecha 21 de mayo de 2003, relativo a la formulación de la presente Oferta, pudiendo llevar a cabo cuantas actuaciones considere oportunas y firmar cuantos documentos fueren precisos a estos efectos.

Se adjunta al presente Folleto como **Anexo III** testimonio notarial de la escritura de elección de D. Francisco Javier Illa Ruiz como consejero delegado solidario de HESPERIA, de fecha 29 de abril de 2002, otorgada ante el Notario de Barcelona D. Juan Francisco Boisán Benito, con el número 1941 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona. Igualmente, se adjunta como **Anexo IV** Certificación del referido acuerdo del Consejo de Administración de formulación de la Oferta.

Se hace constar que, tal y como dispone el artículo 92 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, la incorporación a los Registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores del presente Folleto Explicativo y de la documentación que lo acompaña sólo implicará el reconocimiento de que éstos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido, y en ningún caso determinará responsabilidad de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por aquellas faltas de veracidad de la información que pudieran contener.

1.5 **Valores de la Sociedad Afectada poseídos directa o indirectamente por la Sociedad Oferente, por Sociedades del Grupo u otras personas que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente o concertadamente con ésta, así como los miembros de sus órganos de administración, con indicación de los derechos de voto correspondientes a los valores y de la fecha y precio de las operaciones realizadas con dichos valores los últimos doce meses**

Se hace constar que a la fecha del presente Folleto:

- a) Ni la Sociedad Oferente, ni ninguna de las sociedades del Grupo HESPERIA, son titulares, ni directa ni indirectamente, de acciones de la Sociedad Afectada, ni han realizado operaciones sobre las mismas durante los doce meses anteriores a la presentación de esta Oferta y hasta la fecha del presente Folleto.
- b) A excepción de D. Francisco Javier Illa Ruiz, consejero delegado solidario de HESPERIA, y de D. Jaime Sagué Beiret, ninguno de los otros miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Oferente tiene, directa o indirectamente, acciones de la Sociedad Afectada ni ha realizado, directa o indirectamente, operación alguna con dichas acciones en los doce meses anteriores a la presentación de esta Oferta y hasta la fecha del presente Folleto.
- c) D. Francisco Javier Illa Ruiz es titular de 500 acciones de NH HOTELES. Dicha participación en NH HOTELES resulta de las siguientes operaciones de compraventa de acciones realizadas por D. Francisco Javier Illa Ruiz en los doce meses precedentes a la fecha del presente Folleto:
 - En virtud de operaciones de compraventa de acciones anteriores al 21 de mayo de 2002, el Sr. Illa era propietario a dicha fecha de 500 acciones de NH HOTELES.
 - El 23 de octubre de 2002, el Sr. Illa compró otras 500 acciones de NH HOTELES por un precio de 8,14 Euros por acción.
 - El 28 de octubre de 2002, el Sr. Illa vendió 500 acciones de NH HOTELES por un precio de 8,30 Euros por acción.
- d) D. Jaime Sagué Beiret no dispone a la fecha del presente Folleto de acción alguna de la Sociedad Afectada. Ello es debido a que, aunque el 27 de febrero de 2003 compró 3.000 acciones de NH HOTELES por un precio de 8,05 Euros por acción, posteriormente, el 5 de marzo de 2003, las vendió en su totalidad al precio de 7,71 Euros por acción.
- e) No existe ningún accionista de HESPERIA de los señalados en el apartado 1.3.2 anterior, ni ninguna otra persona física y/o jurídica que actúe por cuenta o concertadamente con éstos, con el Grupo HESPERIA o con cualquiera de las sociedades del Grupo, que sea titular, ni directa ni indirectamente, de acciones de la Sociedad Afectada, o que haya realizado operaciones sobre las mismas durante los doce meses anteriores a la presentación de esta Oferta y hasta la fecha del presente Folleto.

Igualmente se hace constar que, conforme a los estatutos sociales de NH HOTELES, cada acción de NH HOTELES confiere a su titular el derecho a un voto. Sin embargo, el artículo 15 de los referidos estatutos sociales (que se transcribe literalmente en el apartado 4.1.1 posterior) limita los derechos de voto de cualquier accionista a un 10%.

1.6 Valores de la Sociedad Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada, con indicación de los derechos de voto que les correspondan

A la fecha del presente Folleto, la Sociedad Afectada no es titular de ninguna acción de la Sociedad Oferente o de cualquiera de las sociedades del Grupo de la Sociedad Oferente.

1.7 Eventuales acuerdos, expresos o no, entre la Sociedad Oferente, sus accionistas o miembros del órgano de administración y los órganos de administración o accionistas de la Sociedad Afectada. Ventajas específicas que la Sociedad Oferente haya reservado a dichos miembros

La Sociedad Oferente manifiesta que no existe acuerdo, pacto o contrato de ningún tipo entre ella, sus accionistas o los miembros de su órgano de administración y los miembros del órgano de administración o los accionistas de la Sociedad Afectada.

Igualmente, la Sociedad Oferente declara que no se ha reservado ventaja alguna a los miembros del órgano de administración de la Sociedad Afectada por parte de la Sociedad Oferente o de las sociedades de su Grupo.

1.8 Información sobre la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente y de su Grupo, con identificación de sus respectivos patrimonios, cifra de negocios, activos totales, endeudamiento y resultados, y referencia expresa a cualquier salvedad o indicación relevante que conste en los informes de auditoría en relación con ellos

1.8.1 Información de actividad

Como ya se ha indicado en el apartado 1.3.1 anterior, HESPERIA es la sociedad matriz del Grupo HESPERIA, esto es, un grupo de empresas dedicadas a la actividad hotelera y de restauración. Sus inicios en este sector se remontan a los años 70 como cadena gestora de hoteles vacacionales. No obstante, la decisión adoptada unos años más tarde de expandir el negocio por las ciudades más representativas de la geografía española ha hecho que Grupo HESPERIA también se haya implantado en el sector urbano, reportando este último un 59% del total de ingresos del grupo en el ejercicio 2002.

Actualmente, el Grupo HESPERIA está centrando su crecimiento en hoteles de categoría cuatro y cinco estrellas, en esta última categoría con hoteles de gran lujo que permitan compensar los movimientos cíclicos de la coyuntura económica.

A nivel internacional, la expansión se ha centrado en Venezuela, concretamente en Isla Margarita. No obstante, en el año 2.003 se ha realizado la primera

inversión en Europa, con la apertura del establecimiento hotelero "Hesperia Bruselas".

El Grupo HESPERIA cuenta en la actualidad con la propiedad de tres hoteles de 5 estrellas, doce hoteles de 4 estrellas y siete hoteles de 3 estrellas. Además, explota en régimen de arrendamiento un hotel de 5 estrellas, diez hoteles de 4 estrellas y dos hoteles de 3 estrellas y, en contrato de gestión, un hotel de 4 estrellas y un hotel de 3 estrellas.

Entre el año 2003 y el año 2005, el Grupo HESPERIA tiene previsto la apertura de ocho nuevos hoteles que aportarán una oferta total de 1.172 habitaciones, el más significativo de los cuales será el "Gran Hotel Hesperia", de 5 estrellas, ubicado en la Gran Vía de Hospitalet de Llobregat (Barcelona), frente al nuevo recinto ferial, con una oferta total de 278 habitaciones.

El número total de habitaciones de los treinta y siete hoteles de que dispone el Grupo HESPERIA en la actualidad es de 6.121, de las cuales 4.552 (el 74%) son en régimen de propiedad. En este cómputo se incluyen también las habitaciones correspondientes a los hoteles "Hesperia Playa del Agua" y "Hesperia Isla Margarita", ubicados en la Isla Margarita de Venezuela.

Todos los hoteles del Grupo HESPERIA responden a la filosofía principal de la cadena, la cual se basa en ofrecer estándares de calidad superiores a la categoría nominal del producto ofrecido y establecimientos que, además de adaptarse al entorno donde se hallan ubicados, presentan características propias y distintivas.

A continuación se adjunta un cuadro con la totalidad de los hoteles de Grupo HESPERIA en el que se detalla el nombre, categoría, número de habitaciones, ubicación y régimen de explotación de cada uno de ellos:

Hoteles del Grupo HESPERIA

Hoteles	Nº de estrellas	Habitaciones	Localidad	Régimen
Hesperia Lanzarote	5	335	Lanzarote	Propiedad
Hesperia C. de Mallorca	4	62	Palma de Mallorca	Propiedad
Hesperia Bristol Playa	3	184	Corralejo-Fuerteventura	Propiedad
Hesperia Centurión	4	211	Cambrils- Tarragona	Propiedad
Hesperia Córdoba	4	108	Córdoba	Propiedad
Hesperia Playa el Agua	4	355	Isla Margarita	Propiedad
Hesperia Isla Margarita	5	312	Isla Margarita	Propiedad
Hesperia Sant Joan	3	128	Barcelona	Propiedad
Hesperia Getafe	4	112	Madrid	Arrendamiento
Hesperia Sarriá	4	134	Barcelona	Propiedad
Hesperia Gran Place	4	47	Bruselas - Bélgica	Arrendamiento
Hesperia Alicante	5	156	Alicante	Arrendamiento
Hesperia Del Mar	4	84	Barcelona	Arrendamiento
Hesperia Carlit	3	38	Barcelona	Arrendamiento
Hesperia Castelldefels	3	79	Castelldefels-Barcelona	Propiedad
Hesperia Zaragoza	3	86	Zaragoza	Propiedad
Hesperia Murcia	3	120	Murcia	Propiedad
Hesperia Madrid	5	171	Madrid	Propiedad
Hesperia Sevilla	4	244	Sevilla	Propiedad
Hesperia Parque Central	4	192	Valencia	Arrendamiento
Hesperia Palma Mallorca	3	212	Santa Ponça- Mallorca	Propiedad
Hesperia Villamil	4	125	Palma de Mallorca	Propiedad
Hesperia Metropol	3	71	Barcelona	Propiedad
Hesperia Vigo	4	123	Vigo	Propiedad
Hesperia Compostela	4	99	Santiago de Compostela	Arrendamiento
Hesperia Gelmírez	3	138	Santiago de Compostela	Arrendamiento
Hesperia Peregrino	4	149	Santiago de Compostela	Arrendamiento
Hesperia A Coruña	4	128	A Coruña	Arrendamiento
Hesperia Ferrol	4	95	Ferrol-A Coruña	Arrendamiento
Hesperia Toledo	4	35	Toledo	Arrendamiento
Hesperia Zubialde	4	82	Bilbao	Arrendamiento
Hesperia Sant Just	4	150	Barcelona	Propiedad
Hesperia Sabinal	4	522	Roquetas de Mar- Almería	Propiedad
Hesperia Playa Dorada	4	466	Yaiza-Lanzarote	Propiedad
Hesperia P. Hotel Troya	4	354	Adeje - Tenerife	Propiedad
Hesperia Calípolis	4	170	Sitges-Barcelona	Gestión
Hesperia Patricia	3	44	Menorca	Gestión
TOTAL		6.121		

1.8.2 *Información financiera*

Las cuentas anuales de HESPERIA son objeto de auditoría, siendo las últimas auditadas las correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002. Se adjunta como **Anexo V** testimonio notarial de las cuentas anuales individuales y consolidadas de HESPERIA correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2002, auditadas por Deloitte & Touche. Las referidas cuentas se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas de HESPERIA. Los Informes de auditoría incluidos en el Anexo V no contienen salvedad alguna a las mencionadas cuentas anuales.

Con posterioridad al 31 de Diciembre de 2002 no se han producido acontecimientos significativos en la Sociedad Oferente que afecten de manera sustancial o significativa a las cuentas anuales que se adjuntan a este Folleto como Anexo V, salvo el desembolso de los dividendos pasivos descrito en el apartado 1.2.2 anterior y que ha ascendido a 22.117.245 Euros.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, a continuación se informa sobre los principales datos financieros de HESPERIA a 31 de diciembre de 2001 y a 31 de Diciembre de 2002, estos últimos de acuerdo con las cuentas anuales auditadas que se adjuntan como Anexo V:

	Datos individuales a 31.12.2001 en Euros	Datos individuales a 31.12.2002 en Euros	Datos consolidados a 31.12.2001 en Euros	Datos consolidados a 31.12.2002 en de Euros
Patrimonio neto	229.356.661	229.035.423	246.814.269	244.813.890
Cifra de negocios	686.806	719.846	100.272.394	114.843.023
Activos totales	297.715.590	300.175.566	416.312.052	437.986.975
Endeudamiento total	68.358.929	68.240.188	144.980.788	169.920.010
Deuda bancaria neta¹	40.454.513	38.618.629	103.934.550	129.641.917
Resultado	-4.523.964	-321.240	982.558	4.139.322

El aumento del endeudamiento de HESPERIA a 31 de diciembre de 2002 respecto del existente a 31 de diciembre de 2001 tiene su origen, fundamentalmente, en la inversión realizada a lo largo del año 2002 en la construcción del hotel de cinco estrellas "Hesperia Lanzarote", inaugurado en el mes de mayo de 2003.

La Sociedad Oferente hace constar que en el supuesto de que la Oferta tuviese un resultado positivo, los fondos propios de HESPERIA experimentarían un incremento adicional como consecuencia de la suscripción y desembolso por los accionistas de HESPERIA de la ampliación del capital social de HESPERIA

¹ Deuda bancaria neta de tesorería e inversiones financieras temporales

que tales accionistas se han comprometido a efectuar a tenor de la financiación de la Oferta y que se describe en el apartado 2.6 posterior.

La Sociedad Oferente no ha hecho público en modo alguno, a la fecha de este Folleto, unos estados financieros más actualizados que los adjuntados como Anexo V.

2. CAPÍTULO II - ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA

2.1 Carácter de la Oferta

Salvo lo previsto en el apartado 2.4.3 posterior sobre el número mínimo de valores al que se dirige la Oferta, la presente Oferta es incondicional e irrevocable sin que haya lugar a su modificación, desistimiento o cesación de efectos sino en los casos y forma previstos en el Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, entre los cuales se encuentra la formulación de una oferta competidora conforme al capítulo V del referido Real Decreto 1197/1991.

2.2 Valores a los que se extiende la Oferta

La presente Oferta se dirige a la totalidad de los accionistas de la Sociedad Afectada y tiene por objeto la adquisición de un número máximo de TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTAS MIL (31.200.000) acciones de NH HOTELES, lo que permitiría a la Sociedad Oferente alcanzar una participación del 26,10% en el capital social de la Sociedad Afectada.

La transmisión de las acciones se realizará con todos los derechos políticos y económicos inherentes a las mismas. Asimismo, las acciones a las que se extiende la presente Oferta habrán de ser transmitidas por persona legitimada para ello, libres de cualesquiera cargas, gravámenes o derechos en favor de terceros, de modo que la propiedad que adquiera la Sociedad Oferente sea irrevindicable conforme a lo señalado en el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores.

De acuerdo con la información disponible en los registros públicos, la Sociedad Afectada no tiene en circulación ningún otro valor al que de acuerdo con la legislación vigente deba extenderse la Oferta.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se extiende la misma, ofreciéndose la contraprestación establecida en el apartado 2.3 posterior.

2.3 Contraprestación ofrecida por los valores

La presente Oferta se formula como compraventa. La Sociedad Oferente ofrece como contraprestación a los accionistas de la Sociedad Afectada que acepten la Oferta la cantidad de OCHO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (8,30 Euros) por cada acción de la Sociedad Afectada, lo que representa 4,15 veces su valor nominal.

La contraprestación será hecha efectiva en su totalidad en metálico y se abonará según lo dispuesto en el apartado 3.2 posterior.

El Consejo de Administración de HESPERIA hace constar que para determinar el precio ofrecido como contraprestación en esta Oferta ha tenido en cuenta la evolución de la cotización de las acciones de NH HOTELES hasta la fecha de adopción del acuerdo de formular la Oferta, sus perspectivas sobre la evolución futura de la cotización de las referidas acciones y una opinión de Banesto Bolsa, S.A., S.V.B., entidad que ha actuado como asesor financiero de HESPERIA en la Oferta, la cual ha sido emitida con fecha 21 de mayo de 2003.

Se adjunta como **Anexo VI** gráfico descriptivo de la evolución del valor de cotización de las acciones de NH HOTELES en el último año natural.

2.4 **Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta, reglas de distribución y prorrateo y número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta**

2.4.1 *Número máximo de valores a los que se extiende la Oferta*

Como ya se ha indicado en el apartado 2.2 anterior, la presente Oferta Pública tiene por objeto la adquisición de un número máximo de TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTAS MIL (31.200.000) acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 26,10% de su capital social.

2.4.2 *Reglas de distribución y prorrateo*

Puesto que la Oferta no se dirige al 100% del capital social de NH HOTELES, si el número total de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación supera el límite máximo de la Oferta señalado en el apartado 2.4.1 anterior, para la liquidación de la operación se aplicarán las reglas que se señalan a continuación:

1) Distribución lineal:

Se comenzará la distribución adjudicando a cada aceptación un número igual de títulos, que será el que resulte de dividir el 25 por 100 del total de la oferta entre el número de aceptaciones.

Las aceptaciones que se hubiesen realizado por un número de valores inferior al mencionado en el párrafo precedente se atenderán íntegramente.

Se considerará como una sola aceptación las diversas que hubiese podido realizar, directa o indirectamente, una sola persona física o jurídica.

2) Distribución del exceso:

La cantidad no adjudicada según la regla anterior se distribuirá de forma proporcional al número de valores comprendidos en cada aceptación.

3) Si como consecuencia del prorrateo resultan decimales en el número de acciones adjudicadas a cada aceptación, dicho número se redondeará al alza o a la baja, en función de que la cifra decimal resultante esté por encima o por debajo de cinco, para determinar un número entero de acciones adjudicadas. Si la cifra decimal resultante es cinco se redondeará al alza. No obstante, si como consecuencia del redondeo al alza el número total de acciones a adjudicar de la Sociedad Afectada excediese del número máximo de acciones al que se dirige la Oferta, se aplicará en todo caso y para todas las aceptaciones, un redondeo a la

baja para determinar el número entero de acciones adjudicado a cada aceptación.

La entidad encargada de llevar a cabo el prorrateo arriba descrito para la totalidad de las aceptaciones que se realicen tanto a través de las Bolsas de Valores españolas como a través de Euronext Ámsterdam, será la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid de acuerdo con lo previsto en el apartado 3.5 siguiente.

De acuerdo con la sección 6a párrafo 5 de la Ley holandesa de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Wet toezicht effectenverkeer 1995), la Autoridad Holandesa para los Mercados Financieros (Autoriteit Financiële Markten) ha concedido una dispensa de la aplicación de la sección 9j párrafo 5 del Decreto holandés de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Besluit toezicht effectenverkeer 1995). La referida sección 9j párrafo 5 dispone, entre otras cosas, que el oferente deberá aceptar las acciones proporcionalmente por medio de un sistema que cumpla con las reglas establecidas por la Autoridad Holandesa para los Mercados Financieros (Autoriteit Financiële Markten) en el supuesto de que las acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación superen el límite máximo de la Oferta.

De acuerdo con las reglas de distribución y prorrateo establecidas en los párrafos anteriores y con la dispensa otorgada respecto de la sección 9j párrafo 5 del Decreto holandés de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Besluit toezicht effectenverkeer 1995), la asignación de las acciones se efectuará mediante un sistema que incluye un criterio de proporcionalidad según se indica en la sección 9k (j) del Decreto holandés de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Besluit toezicht effectenverkeer 1995).

2.4.3 ***Número mínimo de valores a cuya adquisición se condiciona la efectividad de la Oferta***

El número mínimo de acciones al que se condiciona la efectividad de la Oferta es de DIECIOCHO MILLONES (18.000.000) de acciones de NH HOTELES, representativas del 15,06% de su capital social.

2.4.4 ***Compromisos de la Sociedad Oferente***

La Sociedad Oferente se compromete a no adquirir, desde la fecha de presentación de esta Oferta y hasta la publicación del resultado de la misma, directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, acciones de la Sociedad Afectada, salvo en el marco de la Oferta y con estricta sujeción a los procedimientos establecidos en el presente Folleto.

2.4.5 ***Limitaciones a la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada por parte de la Sociedad Oferente con posterioridad a la Oferta***

(a) De acuerdo con lo previsto en el artículo 23.3 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, al no extenderse la Oferta a la totalidad de los valores de la

Sociedad Afectada y en caso de que la misma alcanzase un resultado positivo, la Sociedad Oferente, en un plazo de seis meses a contar desde la publicación del resultado de la Oferta, no podrá adquirir valores de la Sociedad Afectada, directamente o de forma concertada, sin formular nueva oferta pública de adquisición, en las mismas condiciones que la presente pero dirigida a la totalidad de los valores de la Sociedad Afectada. Transcurrido dicho plazo serán aplicables las reglas del artículo 1 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre Ofertas Públicas de Adquisición de Valores.

- (b) De conformidad con la sección 9k(n) del Decreto holandés de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Besluit toezicht effectenverkeer 1995) y sin perjuicio de la posibilidad de solicitar y, en su caso, obtener en el futuro dispensa por parte de la Autoridad Holandesa para los Mercados Financieros (Autoriteit Financiële Markten) respecto de la mencionada sección 9K(n), en el caso de que la Oferta tuviese un resultado positivo, la Sociedad Oferente declara que no realizará una nueva oferta pública en el plazo de 1 año a contar desde la puesta a disposición del presente Folleto. Asimismo, la Sociedad Oferente se compromete a no realizar durante el referido plazo ninguna operación que le obligue a realizar una oferta pública de acuerdo con la legislación española, salvo en régimen de ofertas competidoras
- (c) De acuerdo con lo previsto en la sección 9j(7) del Decreto holandés de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Besluit toezicht effectenverkeer 1995) y sin perjuicio de la posibilidad de solicitar y, en su caso, obtener en el futuro dispensa por parte de la Autoridad Holandesa para los Mercados Financieros (Autoriteit Financiële Markten) respecto de la mencionada sección 9j(7), en el supuesto de que la Oferta alcance un resultado positivo, la Sociedad Oferente, en un plazo de 1 año a contar desde la puesta a disposición del presente Folleto, no podrá adquirir valores de la Sociedad Afectada, directa o indirectamente, si como resultado de dicha adquisición la Sociedad Oferente resultara ser, directa o indirectamente, titular de acciones de NH HOTELES que representen más del 30% de su capital social, excepto si la adquisición se produce por medio de una oferta pública de adquisición de acciones competidora de una previa oferta pública de adquisición de acciones realizada por un tercero y siempre y cuando la oferta pública que realice la Sociedad Oferente se efectúe con la intención de adquirir el 100% del capital de NH HOTELES.
- (d) De conformidad con lo previsto en la sección 6b de la Ley holandesa de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Wet toezicht effectenverkeer 1995) y sin perjuicio de la posibilidad de solicitar y, en su caso, obtener en el futuro dispensa por parte de la Autoridad Holandesa para los Mercados Financieros (Autoriteit Financiële Markten) respecto de la mencionada sección 6b, en el supuesto de que la Oferta alcance un resultado positivo, la Sociedad Oferente, en un plazo de 3 años a contar desde la puesta a

disposición del presente Folleto, no podrá adquirir valores de la Sociedad Afectada, directa o indirectamente, en términos más favorables para los accionistas de NH HOTELES que los previstos en la presente Oferta, excepto si dichas adquisiciones se producen por medio de operaciones ordinarias bursátiles o de una oferta pública de adquisición de acciones que compita con una previa oferta pública de adquisición de acciones realizada por un tercero y cuyo período de aceptación coincida, en todo o en parte, con el período de aceptación de dicha previa oferta pública de adquisición.

- (e) A tenor de lo dispuesto en los párrafos (a) a (d) precedentes y de no obtenerse las dispensas a las que se refieren los párrafos (b), (c) y (d) anteriores, las limitaciones a la adquisición de acciones antes descritas producirán los siguientes efectos:
- (i) Una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la publicación del resultado de la Oferta y hasta el plazo de un año señalado anteriormente, la Sociedad Oferente únicamente podrá adquirir acciones de NH HOTELES siempre que:
 - la Sociedad Oferente no supere el 30% del capital social de NH HOTELES.
 - las adquisiciones no se realicen mediante una oferta pública, salvo en régimen de ofertas competidoras.
 - las adquisiciones se realicen mediante operaciones bursátiles ordinarias a precio de mercado o mediante otras operaciones a precio no superior al de la presente Oferta, siempre que dichas adquisiciones no conlleven a su vez la obligación de formular una oferta de acuerdo con la legislación española.
 - (ii) Una vez transcurrido el plazo de un año señalado anteriormente y en los dos años siguientes, la Sociedad Oferente podrá adquirir acciones de NH HOTELES siempre que el precio no sea superior al de la presente Oferta aunque tales adquisiciones impliquen la formulación de una oferta pública. No obstante, la Sociedad Oferente podrá adquirir en el referido período de tiempo acciones de NH HOTELES incluso a un precio superior al de la presente Oferta cuando se trate de adquisiciones realizadas mediante operaciones bursátiles ordinarias a precio de mercado o en régimen de ofertas competidoras.
- (f) En caso de resultado negativo de la Oferta, la Sociedad Oferente cumplirá con lo establecido en el artículo 30.2 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre Ofertas Públicas de Adquisición de Valores. En virtud del referido artículo, *"el oferente, las Sociedades pertenecientes a su grupo, los miembros de su órgano de administración, su personal de alta dirección y quienes hayan promovido la oferta en su propio nombre pero*

por cuenta del oferente o de forma concertada con éste, no podrá promover una oferta pública de adquisición respecto de los mismos valores hasta transcurridos seis meses, contados a partir de la fecha de publicación del resultado en que quedó sin efecto la oferta, ni adquirir valores durante dicho periodo en cuantía que determine la obligación de formularla".

2.5 Garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta

De conformidad con lo previsto en el artículo 11.1 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, la Sociedad Oferente ha presentado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores un aval bancario irrevocable y solidario respecto de la Sociedad Oferente por un importe total de 258.960.000 Euros, cantidad equivalente a la contraprestación ofrecida por el conjunto de los valores a los que se extiende la presente Oferta. El aval ha sido otorgado por Banco Español de Crédito, S.A. Se adjunta como **Anexo VII** al presente Folleto copia del citado aval.

2.6 Declaración relativa a un posible futuro endeudamiento de la Sociedad Oferente, así como, en su caso, de la Sociedad Afectada para la financiación de la Oferta

La financiación de esta Oferta por la Sociedad Oferente se efectuará con cargo a una combinación de recursos propios y de financiación bancaria por un importe no superior al 76,10% del importe total de la Oferta. Estos recursos serán suficientes para hacer frente a las obligaciones de pago que resulten de esta Oferta. En este sentido:

- a) Los recursos propios necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de la Oferta se obtendrán en la forma que se describe a continuación:
 - Una parte de tales recursos propios provendrá de las cantidades correspondientes al desembolso de la totalidad de los dividendos pasivos que obraban en el capital social de HESPERIA, el cual, conforme se detalla en los apartados 1.2.2 y 1.8.2 anteriores, fue efectuado por los accionistas de HESPERIA, en cuanto a un 22%, el 12 de noviembre de 2002 y, en cuanto al 46% restante, el 21 de mayo de 2003, hasta completar el desembolso del 100% de los dividendos pasivos obrantes por un importe total de 32.695.058 Euros.
 - El resto de recursos propios hasta el importe necesario para obtener el ratio entre recursos propios y financiación de terceros referido anteriormente, provendrá de una ampliación del capital social de HESPERIA. Los accionistas de HESPERIA han acordado que la suscripción y desembolso de la referida ampliación de capital tenga lugar el día anterior a aquél en que se produzca la liquidación y pago de la contraprestación de la Oferta. Los accionistas de HESPERIA se encuentran facultados para suscribir y desembolsar la mencionada ampliación de capital en proporción a su respectiva participación en el capital social de la Sociedad Oferente. No obstante, Grupo Castro y Globalolsa, T.A.C.C., S.L. han asumido frente a la entidad de crédito proveedora de la financiación de terceros el

compromiso firme e irrevocable de suscribir y desembolsar no sólo la parte de la ampliación de capital correspondiente a su participación en el capital social de HESPERIA sino también la parte de la misma que, en su caso, no se suscriba y desembolse por el resto de accionistas de la Sociedad Oferente. Grupo Castro y Globalolsa, T.A.C.C., S.L. han garantizado la suscripción y desembolso de la referida ampliación de capital en los términos descritos mediante el otorgamiento a favor de la referida entidad de crédito de los derechos de garantía que se describen más adelante.

- b) En cuanto a la financiación bancaria, la Sociedad Oferente tiene concertada con Banco Español de Crédito, S.A. financiación por un importe no superior al 76,10% del importe total de la Oferta mediante el otorgamiento por dicha entidad de un crédito por un plazo de noventa (90) meses a contar desde su disposición. No obstante, se prevé la sindicación del mencionado crédito sin que a la fecha de hoy se conozca la identidad de las entidades participantes.

Las garantías y los pactos más destacados de la financiación concertada con Banco Español de Crédito, S.A. son los siguientes:

- En garantía del desembolso de la ampliación de capital descrita en el párrafo a) anterior, los accionistas de HESPERIA han otorgado las siguientes garantías a favor de la entidad acreditante:
 - El Grupo Castro ha constituido en Banco Español de Crédito, S.A. un depósito indisponible y ha otorgado un derecho real de prenda sobre cierto bonos depositados en una cuenta abierta igualmente en Banco Español de Crédito, S.A.
 - Globalolsa, T.A.C.C., S.L. ha obtenido de La Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, "la Caixa", el otorgamiento de un aval a primer requerimiento a favor de Banco Español de Crédito, S.A.
- Garantías de HESPERIA:
 - Se hipotecarán a favor de la entidad acreditante tres hoteles ("Hotel Hesperia Madrid", "Aparthotel Sant Joan" y "Hotel Villamil") propiedad al 100% de HESPERIA a través de tres sociedades filiales.
 - Se otorgará a favor de la entidad acreditante un derecho real de prenda sobre las acciones de NH HOTELES que HESPERIA adquiera como consecuencia de la Oferta. No obstante, HESPERIA conservará en todo caso el ejercicio de los derechos políticos de las acciones de NH HOTELES que adquiera como consecuencia de esta Oferta.
- Compromisos de HESPERIA:
 - La Oferta no se encuentra condicionada ni establece para la Sociedad Oferente la obligación o el compromiso de fusionarse con la Sociedad Afectada.

- Se deberá mantener durante la vigencia del crédito, un ratio entre el valor de cotización de las acciones pignoradas en NH HOTELES y el saldo vivo del crédito igual o superior a 1,25, durante los 24 primeros meses de la vigencia del crédito y, a partir de ese momento y hasta la fecha de vencimiento del crédito, el ratio citado deberá ser igual o superior a 2,00. En caso de no cumplirse el susodicho ratio, se deberán aportar garantías adicionales que cubran la diferencia o en su defecto amortizar parcialmente el crédito hasta reestablecer el ratio.
- No obtener, ni permitir que otras sociedades del Grupo HESPERIA obtengan, nueva financiación de ningún tipo, ni otorgar, ni permitir que otras sociedades del Grupo HESPERIA otorguen financiación, avales o garantías personales a favor de terceros, incluyendo contraavales, salvo los necesarios y razonables para el desarrollo de sus actividades mercantiles habituales y siempre que no supongan incumplimiento de los ratios y niveles financieros establecidos en el crédito.
- No distribuir dividendos ni realizar cualesquiera otras prestaciones a sus accionistas.
- Obtener el previo consentimiento por escrito de la mayoría de entidades acreditantes respecto de la decisión a adoptar frente a una eventual nueva oferta pública de adquisición de acciones de NH HOTELES o frente a cualquier otra circunstancia que pueda dar lugar a un cambio significativo en el accionariado de dicha sociedad.
- Compromisos de Grupo Castro y Globalolsa, T.A.C.C., S.L.:
 - Con carácter general, y sin perjuicio de ciertas excepciones recogidas en el contrato de crédito, Grupo Castro y Globalolsa, T.A.C.C., S.L. se obligan a no vender ni de otra manera permitir que se diluya su participación conjunta en el capital social de HESPERIA por debajo del 67%.

HESPERIA no tiene intención de proponer un nuevo endeudamiento de NH HOTELES como consecuencia de esta Oferta. La Oferta se ha estructurado de tal modo que su repago no dependa de los ingresos que la Sociedad Oferente perciba de la Sociedad Afectada.

2.7 **Condiciones a las que está sujeta la Oferta**

Tal y como se establece en el apartado 2.4.3 anterior, la efectividad de la Oferta se condiciona a la adquisición de un mínimo de DIECIOCHO MILLONES (18.000.000) de acciones de NH HOTELES, representativas del 15,06% de su capital social.

La Sociedad Oferente declara que la anterior es la única condición a la que se sujeta la presente Oferta, y que a los efectos de lo previsto en el artículo 15.II.g) del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, según la modificación introducida por el Real Decreto 432/2003, de 11 de abril, la eficacia de la Oferta no está sometida a ninguna condición de las previstas en el artículo 21 del citado Real Decreto 1197/1991.

3. **CAPÍTULO III - ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA**

3.1 **Plazo de aceptación de la Oferta**

El plazo de aceptación de la presente Oferta Pública de Adquisición de Acciones es de un mes natural.

El cómputo del referido plazo comenzará a partir de la fecha en que se publique el primero de los anuncios que tendrán por objeto la difusión pública y general de la presente Oferta, una vez autorizada la misma por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre Ofertas Públicas de Adquisición de Valores. Los referidos anuncios serán publicados en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en dos periódicos en España, uno de difusión nacional y otro entre los de mayor circulación en el lugar del domicilio de la Sociedad Afectada. Adicionalmente, la versión inglesa del mencionado anuncio se publicará en el "Listado Oficial Diario" ("Officiële Prijscourant") de Euronext Ámsterdam y en un periódico de gran circulación en Holanda, publicación que no tendrá lugar con anterioridad a la publicación del primer anuncio en España.

A efectos de cómputo del referido plazo de un mes se incluirá tanto el día inicial como el último del referido plazo. Si el primer día del plazo fuese inhábil a efectos de funcionamiento del Sistema de Interconexión Bursátil español (en adelante, "**SIBE**"), dicho plazo se iniciaría el primer día hábil siguiente a efectos de funcionamiento del SIBE. En el caso de que el último día del plazo fuese inhábil a efectos de funcionamiento del SIBE, el plazo de aceptación se extenderá hasta las 24 horas del día hábil inmediatamente siguiente a efectos de funcionamiento del SIBE.

De acuerdo con la sección 6a párrafo 5 de la Ley holandesa de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Wet toezicht effectenverkeer 1995), la Autoridad Holandesa para los Mercados Financieros (Autoriteit Financiële Markten) ha concedido una dispensa de la aplicación de la sección 9o párrafo 2 del Decreto holandés de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Belsuit toezicht effectenverkeer 1995). La referida sección 9o párrafo 2 dispone que el período de aceptación no comenzará antes del primer día bursátil siguiente a la fecha de publicación por el oferente de la puesta a disposición del folleto explicativo de la oferta.

La Sociedad Oferente manifiesta su compromiso de no solicitar prórrogas al plazo de aceptación de un mes natural anteriormente referido. Por tanto, las únicas extensiones posibles de la Oferta serán las establecidas en la legislación española en el caso de modificación de las características de la Oferta o formulación de una oferta competidora. En estos casos la extensión cumplirá con los requisitos establecidos en el artículo 9o(5) del Decreto holandés de Supervisión del Tráfico de Valores de 1995 (Besluit toezicht effectenverkeer 1995).

Se acompaña como **Anexo VIII** copia de los anuncios que se publicarán en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en dos periódicos, así como en el "Listado

Oficial Diario" ("Oficiële Prijscourant") de Euronext Ámsterdam y en un periódico de gran circulación en Holanda.

La Sociedad Oferente no tiene previsto realizar ningún otro tipo de publicidad, comunicación o anuncio de la Oferta distinto de lo previsto en el presente Folleto, tal y como se acredita mediante carta dirigida por la Sociedad Oferente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que se acompaña como **Anexo IX** al presente Folleto y del que forma parte la nota de prensa que HESPERIA hizo pública el 22 de mayo de 2003.

3.2 **Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación**

3.2.1 *Normas comunes a las aceptaciones de la Oferta que se realicen en España y en Holanda*

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por los accionistas de la Sociedad Afectada se admitirán desde el primer hasta el último día del plazo de aceptación.

Las aceptaciones de los accionistas de la Sociedad Afectada serán irrevocables y no podrán someterse a condición. Las que no reúnan estas características se reputarán inválidas y no serán admitidas. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a los accionistas de NH HOTELES de revocar sus aceptaciones en el supuesto de que se formularan ofertas competidoras o la Sociedad Oferente realizase una modificación de las características de la Oferta.

En ningún caso la Sociedad Oferente aceptará acciones adquiridas con posterioridad al último día del plazo de aceptación de la presente Oferta.

Los destinatarios de la Oferta podrán aceptarla con todas o parte de sus acciones. Toda declaración que formulen deberá comprender al menos una (1) acción de la Sociedad Afectada. Las declaraciones de aceptación deberán incluir el número exacto de acciones ofrecidas a la venta por cada uno de los accionistas aceptantes de la presente Oferta.

Las declaraciones de aceptación deberán señalar expresamente si el aceptante ha realizado o no más de una declaración de aceptación de la Oferta, tanto en España como en Holanda. En caso afirmativo, deberá indicar la identidad de todas las instituciones miembros a través de las cuales se han realizado y el número de acciones incluidas en las mismas. Asimismo, las declaraciones de aceptación incluirán los datos que permitirán identificar al aceptante conforme a los apartados 3.2.2 y 3.2.3 posteriores, al objeto de que la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid pueda agregar las diversas aceptaciones que hubiese podido realizar, directa o indirectamente, una misma persona física o jurídica y efectuar así la aplicación de las reglas de distribución y prorrateo señaladas en el apartado 2.2 anterior de acuerdo con lo previsto en el artículo 29.2 del Real Decreto español 1197/1991, de 26 de julio, sobre Régimen de Ofertas Públicas de Adquisición de Valores.

Las declaraciones de aceptación que no contengan la información recogida en el párrafo anterior se reputarán inválidas y no serán admitidas.

3.2.2 ***Particularidades de las aceptaciones que se realicen en España***

Las declaraciones de aceptación realizadas en España serán cursadas por escrito a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través de las instituciones miembros de la correspondiente Bolsa.

Las instituciones miembros de las distintas Bolsas españolas responderán de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieran las declaraciones de aceptación, así como de la inexistencia de cargas, gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad. Las declaraciones de los titulares de acciones de la Sociedad Afectada se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones, y deberán incluir todos los datos identificatorios exigidos por la legislación vigente en España para este tipo de operaciones (nombre y apellidos o denominación social, indicación de su residencia a efectos fiscales en España, con dirección y NIF, o, en caso de no residentes a efectos fiscales en España que no dispongan de NIF, esta circunstancia junto con el número de pasaporte y nacionalidad de las personas físicas o el país de residencia fiscal de las entidades).

3.2.3 ***Particularidades de las aceptaciones que se realicen en Holanda***

Las declaraciones de aceptación en Holanda deberán ser cursadas por escrito a través de las instituciones miembros de Euronext Ámsterdam a Kempen & Co. N.V., entidad designada por la Sociedad Oferente de acuerdo con lo señalado en el apartado 3.9 posterior para intervenir y liquidar la Oferta respecto de las aceptaciones que se cursen a través de las instituciones miembros de Euronext Ámsterdam.

Las instituciones miembros de Euronext Ámsterdam responderán de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieran las declaraciones de aceptación, así como de la inexistencia de cargas, gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad. Las declaraciones de los titulares de acciones de la Sociedad Afectada se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones.

Asimismo y al objeto de que la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid pueda agregar las diversas aceptaciones que hubiese podido realizar, directa o indirectamente, una misma persona física o jurídica y efectuar así la aplicación de las reglas de distribución y prorrateo señaladas en el apartado 2.2 anterior de acuerdo con lo previsto en el artículo 29.2 del Real Decreto español 1197/1991, de 26 de julio, sobre Régimen de Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, las declaraciones de aceptación deberán incluir respecto de cada aceptante al menos el número de pasaporte de las personas físicas o la denominación social de las entidades. A estos efectos, se entenderá que los accionistas aceptantes,

mediante el otorgamiento de sus respectivas declaraciones de aceptación consienten que los anteriores datos sean recogidos, procesados, revelados y transferidos en la forma y a los efectos previstos en el presente capítulo III de este Folleto.

Los accionistas que vayan a cursar sus aceptaciones a través de instituciones miembros de Euronext Ámsterdam deberán hacerlo a través de los bancos o intermediarios encargados de la administración de sus acciones a Kempen & Co. N.V. en Ámsterdam no más tarde de las 15:00 horas (C.E.T.) del último día del plazo de aceptación, o de sus prórrogas o ampliaciones, previsto en el apartado 3.1 anterior. Las instituciones miembros de Euronext Ámsterdam sólo podrán cursar sus aceptaciones a Kempen & Co. N.V. en Ámsterdam y por escrito. Por el hecho de cursar las aceptaciones, se entenderá que las instituciones miembros de Euronext Ámsterdam declaran que las acciones objeto de las aceptaciones se encuentran bajo su respectiva custodia y que se comprometen a entregar tales acciones no más tarde de las 15:00 horas (C.E.T) del último día del plazo de aceptación previsto en el apartado 3.1 anterior.

3.3 Asignación de acciones y publicación del resultado de la Oferta

Transcurrido el plazo de aceptación señalado en el Folleto o el que resulte de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de dos días hábiles bursátiles a contar desde dicha finalización, Kempen & Co. N.V. proporcionará a Banesto Bolsa, S.A., S.V.B., entidad designada por la Sociedad Oferente de acuerdo con lo señalado en el apartado 3.9 posterior para intervenir y liquidar la Oferta respecto de las aceptaciones que se cursen a través de las instituciones miembros de las Bolsas de Valores españolas, el número total de accionistas de la Sociedad Afectada que han aceptado la Oferta a través de las instituciones miembros de Euronext Ámsterdam con indicación del número de acciones ofrecidas a la venta por cada uno de ellos y toda la información adicional contenida en las declaraciones de aceptación de acuerdo con lo señalado en los apartados 3.2.1 y 3.2.3 anteriores. Banesto Bolsa, S.A., S.V.B. remitirá inmediatamente dichos datos a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid y, en todo caso, en el plazo máximo de 24 horas desde su recepción.

En un plazo que no excederá de cinco días desde la finalización del plazo de aceptación, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao comunicarán a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el número total de valores comprendidos en las declaraciones de aceptación presentadas ante las mismas directamente por las correspondientes instituciones miembros de las Bolsas españolas y en las declaraciones de aceptación de las que hubiera sido informada la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid de acuerdo con lo indicado en el párrafo precedente. Asimismo, en el caso de que resulten de aplicación las reglas de distribución y prorrateo previstas en el apartado 2.4.2 anterior, la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid remitirá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el resultado del mismo.

Recibida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores la información de las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores españolas sobre el total de aceptaciones dentro del plazo mencionado en el párrafo precedente, la Comisión Nacional del

Mercado de Valores comunicará el mismo día de la recepción de la referida información a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores en que estén admitidas a negociación los valores y a Euronext Ámsterdam, a la Sociedad de Bolsas, a la Sociedad Oferente y a la Sociedad Afectada el resultado positivo o negativo de la Oferta. Las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao publicarán el resultado, con su alcance concreto, al día siguiente en el "Boletín de Cotización" de las referidas Bolsas.

3.4 **Renuncia al mínimo de aceptaciones**

En el supuesto de que no se alcanzara el número mínimo de títulos a que la Oferta se ha condicionado referido en el apartado 2.4.3 del presente Folleto, la Sociedad Oferente podrá renunciar a dicha condición adquiriendo todos los valores ofrecidos, si bien a la fecha del presente Folleto la Sociedad Oferente no tiene ninguna decisión tomada al respecto.

En el caso de no alcanzar el mínimo, la Sociedad Oferente se compromete a comunicar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores su decisión de renunciar o no al límite mínimo al que se condiciona la Oferta el mismo día en que la Comisión Nacional del Mercado de Valores hubiera informado a la Sociedad Oferente del resultado de la Oferta. En cualquiera de los casos, la referida comunicación se haría pública por la Sociedad Oferente mediante anuncios que deberán publicarse en un plazo que no excederá de cinco días hábiles bursátiles desde la finalización del plazo de aceptación en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en dos periódicos en España, así como en el "Listado Oficial Diario" ("Officiële Prijscourant") de Euronext Ámsterdam y en un periódico de gran circulación en Holanda.

3.5 **Distribución y prorrateo**

Como se ha indicado en el apartado 2.4.2 anterior, en el supuesto de que el número total de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación supere el límite máximo de la Oferta referido en el apartado 2.4.1 anterior, la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid aplicará las referidas reglas de distribución y prorrateo respecto de todas las declaraciones de aceptación que se reputen válidas presentadas a través de las instituciones miembros de las Bolsas de Valores españolas o de Euronext Ámsterdam.

3.6 **Liquidación de la Oferta y forma y plazo de pago de la contraprestación**

Habiendo resultado positivo el resultado de la Oferta por haberse alcanzado el número mínimo de valores a que se hubiera condicionado o, no habiéndose alcanzado tal número, por haber renunciado la Sociedad Oferente a dicha condición de acuerdo con lo indicado en el apartado 3.4 anterior, la Oferta se liquidará y el pago de la contraprestación ofrecida se producirá por el procedimiento establecido para ello por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (en adelante, "**IBERCLEAR**"), respecto de las aceptaciones cursadas a través de instituciones miembros de las Bolsas de Valores españolas, y por "Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V." (en adelante, "**NECIGEF**"), entidad encargada de la liquidación de las aceptaciones cursadas a través de instituciones

miembros de Euronext Ámsterdam. Por tanto, la liquidación y el pago de la contraprestación en ambos mercados se producirá al mismo tiempo.

En todo caso, se considerará fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil tanto en España como en Holanda la del día de la publicación del resultado de la Oferta en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Se entenderá por día de la publicación del resultado de la Oferta el de la sesión bursátil a la que se refieren dichos Boletines.

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará respecto de las aceptaciones cursadas a través de instituciones miembros de las Bolsas de Valores españolas por la entidad Banesto Bolsa S.A., S.V.B., con domicilio social en la calle Mesena 80, 28033 Madrid, España y Código de Identificación Fiscal (CIF) A78767183. Esta entidad actuará por cuenta de la Sociedad Oferente según la designación del apartado 3.9 siguiente.

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará respecto de las aceptaciones cursadas a través de instituciones miembros de Euronext Ámsterdam por la entidad Kempen & Co. N.V. con domicilio social en la calle Beethovenstraat 300, 1077 WZ Ámsterdam, Holanda. Esta entidad actuará por cuenta de la Sociedad Oferente según la designación del apartado 3.9 siguiente.

3.7 **Cuadro descriptivo de los hitos relativos a la aceptación, liquidación y pago de la Oferta**

Se adjunta como **Anexo X** un cuadro descriptivo de los principales hitos y plazos aproximados relativos a la aceptación, liquidación y pago de la Oferta conforme a lo establecido en los apartados 3.1 a 3.6 anteriores.

3.8 **Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta**

Los titulares de las acciones de la Sociedad Afectada que acepten la Oferta no soportarán gasto alguno ni por los corretajes de la participación obligatoria de un miembro del mercado en la compraventa, ni por los cánones de bolsa y de liquidación de IBERCLEAR o de NECIGEF, los cuales serán asumidos por la Sociedad Oferente, siempre que en dicha operación intervenga exclusivamente una de las entidades que han sido designadas para actuar por cuenta de la Sociedad Oferente conforme al apartado 3.9 siguiente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros intermediarios o miembros del mercado distintos de los reseñados, serán a cargo del aceptante el corretaje y los demás gastos (cánones de bolsa y de liquidación de la Sociedad de IBERCLEAR y de NECIGEF, así como cualquiera otro que proceda) de la parte vendedora en la operación.

En ningún caso la Sociedad Oferente satisfará comisión alguna a la entidades depositarias y administradoras de las acciones cuyos titulares acepten la Oferta o se hará cargo de las eventuales comisiones y gastos que tales entidades depositarias y administradoras repercutan a los titulares de acciones que acepten la Oferta.

Los gastos en que incurra la Sociedad Oferente como comprador serán, en todo caso, por cuenta de éste.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

Finalmente, en el caso de resultado negativo de la Oferta, todos los gastos ocasionados por la aceptación y devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de los valores que hubieran sido entregados por los aceptantes de la Oferta serán por cuenta de la Sociedad Oferente.

3.9 **Designación de las Sociedades de Valores que actúan por cuenta de la Sociedad Oferente**

La Sociedad Oferente ha designado a la entidad Banesto Bolsa, S.A., S.V.B., con domicilio social en la calle Mesena 80, 28033 Madrid, España y Código de Identificación Fiscal (CIF) A78767183, como entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de las acciones de esta Oferta que correspondan a aceptaciones cursadas a través de instituciones miembros de las Bolsas de Valores españolas. Se adjunta como **Anexo XI** la carta de aceptación en la que Banesto Bolsa, S.A., S.V.B. declara su aceptación como entidad encargada de intervenir y liquidar la presente Oferta respecto de tales operaciones.

Igualmente, la Sociedad Oferente ha designado a la entidad Kempen & Co. N.V., con domicilio social en la calle Beethovenstraat 300, 1077 WZ Ámsterdam, Holanda, como entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de las acciones de esta Oferta que correspondan a aceptaciones cursadas a través de instituciones miembros de Euronext Ámsterdam. Se adjunta como **Anexo XII** la carta de aceptación en la que Kempen & Co. N.V. declara su aceptación como entidad encargada de intervenir y liquidar la presente Oferta respecto de tales operaciones.

Asimismo, Banesto Bolsa, S.A., S.V.B. y Kempen & Co. N.V. coordinarán sus actuaciones en los términos previstos en este Capítulo con el fin de que las Bolsas de Valores españolas puedan llevar a cabo el recuento de la totalidad de las aceptaciones de la Oferta y, en su caso, el prorrateo.

4. CAPÍTULO IV - OTRAS INFORMACIONES

4.1 Finalidad perseguida con la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada

4.1.1 *Objetivos de la Oferta*

La finalidad de la Sociedad Oferente al realizar la presente Oferta es la de adquirir una participación superior al 25% en el capital social de NH HOTELES mediante un proceso rápido y ordenado que no distorsione la cotización del valor en bolsa.

En el caso de que la presente Oferta tuviese un resultado positivo, la Sociedad Oferente, con una participación de entre el 15,06% y el 26,10% en el capital de la Sociedad Afectada y sobre la base de la actual distribución del capital social de NH HOTELES, se convertiría en su principal accionista de referencia. Como tal accionista de referencia y en su condición de sociedad con experiencia en la gestión del negocio hotelero, circunstancia que no concurre en el resto de los actuales accionistas de referencia de NH HOTELES, la Sociedad Oferente confía en consolidar el desarrollo estable de una estrategia a largo plazo de la Sociedad Afectada y maximizar así la creación de valor para los accionistas de la misma.

La toma de participación por parte de la Sociedad Oferente se realizaría con vocación de permanencia a largo plazo. Como resultado de la citada vocación de permanencia, no es intención de la Sociedad Oferente transmitir a terceros las acciones de NH HOTELES que vayan a ser adquiridas por la presente Oferta. Igualmente, HESPERIA tampoco tiene intención, a la fecha de este Folleto, de aumentar su porcentaje de participación en NH HOTELES.

La Sociedad Oferente considera que en ningún caso la presente Oferta (por un máximo de un 26,10% del capital social de NH HOTELES) implica una toma de control en los términos definidos en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 42.1 del Código de Comercio, aprobado por Real Decreto de 22 de Agosto de 1885 (texto literal de los cuales se adjunta a este Folleto como **Anexo XIII**), por las siguientes razones:

- a) La Sociedad Oferente no ostentará la mayoría de los derechos de voto de la Sociedad Afectada, máxime teniendo en consideración la limitación al 10% de los derechos de voto, establecida en el artículo 15 de los estatutos sociales de NH HOTELES, que se transcribe a continuación:

"Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de las acciones presentes o representadas. Cada acción da derecho a un voto.

Ningún accionista, con independencia del número de acciones de que sea titular, podrá emitir más votos que los correspondientes al 10% de las acciones emitidas con derecho a voto. Esta limitación no será de aplicación en aquellas Juntas Generales en las que, de acuerdo con la lista de asistentes, un accionista presente o representado en la Junta,

sea propietario de más del 75% de las acciones emitidas con derecho a voto. El presidente de la Junta dará cuenta de dicha circunstancia al declarar abierta la sesión.

A los efectos del párrafo anterior tendrán la consideración de un único accionista las sociedades pertenecientes a un mismo grupo de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Código de Comercio.

Para la modificación de este artículo será necesario el voto favorable de al menos el 75% del capital".

- b) La Sociedad Oferente no tendrá derecho ni tiene intención de proponer el nombramiento o destitución de la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Afectada. HESPERIA únicamente propondrá la inclusión en el referido Consejo o en cualesquiera órganos de dirección o control del número de consejeros dominicales o miembros, respectivamente, que le correspondan en proporción a su participación en el capital social de NH HOTELES.
- c) A la fecha de este Folleto no existe ningún tipo de pacto o acuerdo de ninguna clase entre HESPERIA, sus accionistas y/o los miembros de su Consejo de Administración y los accionistas de NH HOTELES.
- d) Además, la Sociedad Oferente no pretende en ningún caso tomar el control de la Sociedad Afectada. En este sentido, HESPERIA es consciente de que si su participación final en NH HOTELES excediese del 25% del capital social ningún otro accionista podría alcanzar una participación suficiente que le permitiese eliminar la limitación de los derechos de voto recogida en el artículo 15 de los estatutos sociales de NH HOTELES transcrito anteriormente, debido a que para la modificación del referido artículo 15 es necesario el voto favorable de al menos el 75% del capital de NH HOTELES. No obstante, la Sociedad Oferente considera que la referida limitación de los derechos de voto es contraria al espíritu del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, por lo que no es su intención hacer uso de la capacidad de bloqueo que en tal supuesto tendría y votaría a favor de su supresión en el caso de que fuese propuesta su eliminación a la Junta de Accionistas de NH HOTELES.

Como consecuencia de lo anterior, en el caso de que la presente Oferta tuviese un resultado positivo, es intención de la Sociedad Oferente consolidar en la contabilidad de HESPERIA la participación obtenida en NH HOTELES mediante el método de puesta en equivalencia.

4.1.2 ***Estrategia de HESPERIA***

En términos generales, la Sociedad Oferente desea que NH HOTELES siga desarrollando su actividad ordinaria y líneas de negocio como lo viene haciendo hasta la fecha. En particular, la Sociedad Oferente manifiesta que su postura es,

en el momento actual, la siguiente sobre los aspectos económicos, financieros y societarios de NH HOTELES detallados a continuación:

Actividad Futura. Activos y Pasivos

La Sociedad Oferente tiene intención de que NH HOTELES siga desarrollando su actividad ordinaria y líneas de negocio como lo viene haciendo hasta la fecha, no estando prevista ninguna operación de fusión o escisión, ni ningún tipo de operación sobre sus activos y pasivos al margen del curso normal de los mismos.

No obstante lo anterior, como ya se ha manifestado en el presente apartado 4.1. del Folleto, es intención de la Sociedad Oferente aportar su experiencia en la gestión del negocio hotelero al objeto de participar en la toma de decisiones sobre la estrategia a largo plazo de NH HOTELES con el fin de desarrollar y consolidar la posición de liderazgo de NH HOTELES en el sector hotelero.

Órgano de Administración

La Sociedad Oferente no tiene intención de someter a la Junta de Accionistas de NH HOTELES la modificación del funcionamiento del Consejo de Administración de NH HOTELES.

Como se indica en el apartado 4.1.1 anterior, HESPERIA tiene intención de proponer la inclusión en el Consejo de Administración de NH HOTELES del número de consejeros dominicales que le correspondan en proporción a su participación en el capital social de NH HOTELES. Por ello, dado que el número actual de miembros del Consejo de Administración de NH HOTELES se encuentra fijado en catorce miembros, el número máximo de consejeros dominicales que HESPERIA podría designar en el supuesto de que ésta alcanzase la participación máxima en la Sociedad Afectada pretendida en virtud de esta Oferta sería de tres consejeros.

La Sociedad Oferente no tiene intención de someter a la Junta de Accionistas de NH HOTELES la modificación del funcionamiento de los restantes órganos de control ni de dirección de NH HOTELES (Comisión Delegada, Comisión de Auditoría y Control, y Comisión de Nombramientos y Retribuciones), si bien no ha tenido la oportunidad de realizar un estudio detallado de las atribuciones y funcionamiento de las mismas.

La Sociedad Oferente impulsará, en su caso, de forma activa y decidida la adopción por NH HOTELES de todas y cada una de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas y de los criterios recogidos en el Informe de la Comisión Especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades Cotizadas.

Estatutos Sociales

La Sociedad Oferente no tiene en este momento intención de someter a la Junta de Accionistas de NH HOTELES la modificación de los estatutos sociales de NH HOTELES, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4.1.1 anterior.

Cotización de las acciones

La Sociedad Oferente tiene interés en que las acciones de NH HOTELES continúen cotizando en las Bolsas donde actualmente lo vienen haciendo.

Igualmente, HESPERIA considera que aun adquiriendo la participación máxima pretendida en la presente Oferta (el 26,10%), el capital flotante de NH HOTELES será suficiente para mantener una adecuada liquidez del valor en Bolsa. En consecuencia, HESPERIA declara que no tiene intención de proponer la exclusión de cotización de las acciones de NH HOTELES de ninguna de las Bolsas en las que actualmente cotiza.

Política de distribución de resultados

La Sociedad Oferente no tiene intención de proponer o someter a la Junta de Accionistas de NH HOTELES la modificación de la actual política de distribución de resultados. No obstante, en el supuesto de que las necesidades del negocio y de la estrategia de crecimiento de NH HOTELES permitieran el reparto de dividendos a los accionistas de la misma, HESPERIA votaría a favor de su distribución.

4.2 **Derecho de la Competencia**

La presente Oferta no está sujeta al Reglamento nº 4064/1989 del Consejo, de 21 de diciembre de 1989, modificado por el Reglamento (CEE) nº 1310/97, porque no implica una operación de concentración de dimensión comunitaria al no existir una toma de control ni superarse los umbrales previstos en el artículo 1 del citado Reglamento. En consecuencia, la operación no ha sido notificada a las autoridades comunitarias de defensa de la competencia.

La operación objeto de la presente Oferta, a pesar de que en caso de obtener un resultado positivo pudiera superar el umbral establecido por el artículo 14.1 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia vigente en España relativo al volumen de ventas global en España de ambas compañías, en ningún caso causará que concurra el requisito de modificación estable de la estructura de control establecido en el artículo 14.2 de la citada Ley al no existir una toma de control. Por ello, no se ha notificado la operación al Servicio de Defensa de la Competencia, si bien se le ha informado de la misma.

En Barcelona, a 24 de junio de 2003

GRUPO INVERSOR HESPERIA, S.A.

Fdo.: D. Francisco Javier Illa Ruiz

RELACIÓN DE ANEXOS

- Anexo 0 Resumen en idioma holandés del Folleto que se adjunta a la versión en idioma inglés del citado Folleto.
- Anexo I Certificación del Registro Mercantil de Barcelona acreditativa de la Constitución y existencia de la Sociedad Oferente y de sus estatutos sociales.
- Anexo II Certificación expedida por el secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Oferente acreditativa de la vigencia de los estatutos sociales a la fecha del Folleto.
- Anexo III Testimonio notarial de la escritura de elección de D. Francisco Javier Illa Ruiz como consejero delegado de HESPERIA.
- Anexo IV Certificación de los acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Oferente.
- Anexo V Testimonio notarial de las cuentas anuales auditadas individuales y consolidadas de HESPERIA a 31 de diciembre de 2002.
- Anexo VI Gráfico descriptivo de la evolución del valor de cotización de las acciones de NH HOTELES en el último año natural.
- Anexo VII Aval otorgado por Banco Español de Crédito, S.A. en garantía de la Oferta.
- Anexo VIII Anuncios a publicar de conformidad con el artículo 18 del RD 1197/1991, de 26 de julio.
- Anexo IX Carta de HESPERIA a la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre la publicidad de la Oferta.
- Anexo X Cuadro descriptivo de los principales hitos y plazos aproximados relativos a la aceptación, liquidación y pago de la Oferta.
- Anexo XI Carta de aceptación de Banesto Bolsa, S.A., S.V.B. como entidad encargada de intervenir y liquidar la Oferta en España.
- Anexo XII Carta de aceptación de Kempen & Co. N.V. como entidad encargada de intervenir y liquidar la Oferta en Holanda.
- Anexo XIII Texto literal del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 42.1 del Código de Comercio.