

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Calle Edison, 4

Madrid 28006

20 de noviembre de 2017

Oferta pública de adquisición de acciones de Sotogrande, S.A. para su exclusión de negociación de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona

Muy Sres. nuestros:

Adjunto les remitimos el dispositivo USB que contiene el folleto explicativo de la oferta pública y el modelo de anuncio de la misma previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, correspondientes a la oferta pública de adquisición de acciones que formula Sotogrande LuxCo S.à r.l. sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Sotogrande, S.A. para su exclusión de negociación de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figura en este dispositivo USB coincide íntegramente con el de la última versión en papel del folleto explicativo y del modelo de anuncio presentadas por escrito ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se autoriza la difusión del contenido del folleto explicativo de la Oferta y del modelo de anuncio a través de la página web de la Comisión Nacional de Mercado de Valores.

Atentamente,

Sotogrande LuxCo S.à r.l.

D. Anthony Patrick Halligan

**FOLLETO EXPLICATIVO DE LA OFERTA PÚBLICA DE
ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE SOTOGRANDE, S.A.**



FORMULADA POR SOTOGRANDE LUXCO S.À R.L.

POR EXCLUSIÓN DE COTIZACIÓN

Madrid, 20 de noviembre de 2017

De conformidad con lo establecido en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores y demás legislación aplicable.

ÍNDICE

	Página
INTRODUCCIÓN.....	6
CAPÍTULO I	9
1 Personas responsables del Folleto.....	9
2 Acuerdos, ámbito y legislación aplicables.....	9
3 Información sobre Sotogrande.....	12
4 Información sobre la Sociedad Oferente y su grupo	18
5 Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada.....	29
6 Valores de la Sociedad Afectada pertenecientes a la Sociedad Oferente	31
7 Operaciones con valores de la Sociedad Afectada.....	32
8 Actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente	33
CAPÍTULO II	37
1 Valores a los que se dirige la Oferta	37
2 Contraprestación ofrecida	37
3 Condiciones a las que está sujeta la Oferta.....	50
4 Garantías y financiación de la Oferta.....	50
CAPÍTULO III	51
1 Plazo de aceptación de la Oferta.....	51
2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.....	51
3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta.....	53
4 Plazos para la renuncia a las condiciones a las que está sujeta la eficacia de la Oferta	54
5 Designación de las entidades que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación	54
6 Compraventas forzosas de las acciones de Sotogrande	55
CAPÍTULO IV.....	60
1 Finalidad perseguida con la adquisición.....	60

2	Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad	60
3	Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos	61
4	Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad Afectada; variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto	61
5	Planes relativos a la emisión de valores por la Sociedad Afectada y su grupo	61
6	Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas.....	61
7	Política de dividendos de la Sociedad Afectada.....	61
8	Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y su grupo	62
9	Previsiones relativas a los estatutos de la Sociedad Afectada o de las entidades de su grupo	62
10	Intenciones con respecto a la cotización de los valores de la Sociedad Afectada	62
11	Intención de aplicar o no el derecho de venta forzosa previsto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007	63
12	Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas.....	63
13	En la medida en que la Sociedad Oferente se vea afectada por la Oferta, deberán incluirse las informaciones a que se refieren los párrafos anteriores de este Capítulo referidas al Oferente y su grupo.....	63
CAPÍTULO V.....		64
1	Autorizaciones en materia de defensa de la competencia	64
2	Otras autorizaciones o verificaciones administrativas.....	64
3	Lugares donde podrá consultarse el Folleto y los documentos que lo acompañan...	64

ANEXOS

- Anexo 1** Acuerdos adoptados por los Consejos de Administración de Sotogrande LuxCo S.à r.l. y su accionista único, Orion IV European 1 S.à r.l., en relación con la oferta pública de adquisición de acciones de Sotogrande, S.A., concretamente:
- (i) Acuerdos del Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo S.à r.l. de fecha 28 de junio de 2017, debidamente notarializados y apostillados, junto con su traducción jurada al castellano; y
 - (ii) Acuerdos del Consejo de Administración de Orion IV European 1 S.à r.l. de fecha 28 de junio de 2017, debidamente notarializados y apostillados, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 2** Certificación acreditativa de los acuerdos adoptados por la junta general de accionistas de Sotogrande, S.A. con fecha 3 de agosto de 2017 en relación con la exclusión de negociación de las acciones de Sotogrande, S.A. y la formulación de la Oferta.
- Anexo 3** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Sotogrande LuxCo S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 4** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion IV European 1 S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 5** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion Master IV Luxembourg S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 6** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion European Real Estate Fund IV C.V., junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 7** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion Fund IV Partner C.V., Orion Dutch Partner B.V. y OEP IV B.V., junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 8** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion Capital Managers LLP, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 9** Detalle de todas las operaciones de compra y venta de acciones de Sotogrande, S.A. realizadas por Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. por cuenta de Sotogrande, S.A. en virtud del contrato de liquidez suscrito en agosto de 2016 entre ambas sociedades.
- Anexo 10** Estados financieros individuales no auditados de Sotogrande LuxCo S.à r.l. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016, junto con su traducción jurada al castellano.

- Anexo 11** Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Orion IV European 1 S.à r.l. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 12** Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Orion Fund IV Partner C.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 13** Certificado de inmovilización de las acciones de Sotogrande, S.A. titularidad de Sotogrande LuxCo S.à r.l.
- Anexo 14** Informe de valoración independiente de las acciones de Sotogrande emitido por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. con fecha 27 de junio de 2017 junto con la carta de actualización y el certificado de cotización media ponderada emitido por la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, S.A. con fecha 12 de julio de 2017.
- Anexo 15** Documentación acreditativa del depósito bancario constituido en garantía de la Oferta.
- Anexo 16** Modelo de anuncio de la Oferta.
- Anexo 17** Carta remitida por Sotogrande LuxCo S.à r.l. a la CNMV en relación con la publicidad de la Oferta.
- Anexo 18** Cartas de aceptación de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. y Santander Securities Services, S.A.U. como entidades responsables de la intervención y la liquidación de la Oferta, respectivamente.

INTRODUCCIÓN

El presente folleto explicativo (el “**Folleto**”) incluye los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición de acciones que formula Sotogrande LuxCo S.à r.l. (la “**Sociedad Oferente**” o “**Sotogrande LuxCo**”) sobre la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de Sotogrande, S.A. (“**Sotogrande**”, la “**Sociedad**” o la “**Sociedad Afectada**”) para su exclusión de negociación de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona (la “**Oferta**”) conforme a lo dispuesto en el artículo 82 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “**Ley del Mercado de Valores**”) y en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”).

Sotogrande LuxCo es una sociedad de nacionalidad luxemburguesa cuyas acciones no están admitidas a negociación en ninguna bolsa de valores, participada al 100% por Orion IV European 1 S.à r.l. (“**Orion IV**”). El titular indirecto último de Orion IV (*beneficial owner*) es Orion European Real Estate Fund IV C.V., que está asesorado por su gestor de inversión (*investment manager*) Orion Capital Managers LLP.

En el folleto explicativo de la oferta pública de adquisición de acciones formulada por Sotogrande LuxCo y aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) el 29 de abril de 2015 (la “**Oferta de 2015**”), Sotogrande LuxCo se comprometió a promover la exclusión de negociación de la Sociedad mediante una oferta de exclusión en caso de que no se adoptasen, en el plazo máximo de 24 meses desde la liquidación de dicha oferta, las medidas necesarias para iniciar la colocación en el mercado de un 10% del capital social de la Sociedad. Dado que Sotogrande LuxCo decidió no adoptar dichas medidas para iniciar la colocación, Sotogrande LuxCo promueve la presente Oferta en cumplimiento del compromiso asumido en dicho folleto.

A su vez, con fecha 13 de junio de 2017 Promontoria Holding 80 B.V. (“**Promontoria**”) y Orion IV, que hasta dicha fecha eran accionistas de Sotogrande LuxCo en un 50% cada uno, suscribieron un contrato de compraventa de acciones y cesión de derechos de crédito en virtud del cual Promontoria transmitió a Orion IV la totalidad de las acciones de Sotogrande LuxCo de las que era titular así como sus derechos de crédito derivados de un préstamo de accionista otorgado a Sotogrande LuxCo (la “**Operación Soto LuxCo**”). Como consecuencia de ello, Orion IV pasó a ser desde el 13 de junio de 2017 el accionista único de Sotogrande LuxCo. En dicha fecha Sotogrande LuxCo era titular de 44.411.332 acciones de Sotogrande (aproximadamente el 98,88% de su capital social).

A resultas de lo anterior, tal y como se informó en el hecho relevante publicado por Orion IV el 14 de junio de 2017, Orion IV incurrió en un supuesto de formulación de oferta pública de adquisición de acciones, de carácter obligatorio, por la toma de control indirecta o sobrevenida de Sotogrande, de conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Real Decreto 1066/2007. En dicho hecho relevante Orion IV comunicó (i) que Sotogrande LuxCo tenía previsto promover una oferta pública de exclusión de negociación de Sotogrande en cumplimiento del compromiso asumido por Sotogrande LuxCo en el folleto explicativo de la Oferta de 2015, sujeto a la aprobación de dicha exclusión y de la oferta por la junta general de accionistas de Sotogrande que se celebrara al efecto, y (ii) que dicha oferta de exclusión se utilizaría para dar cumplimiento a la obligación de Orion IV establecida en el artículo 7.1 del Real Decreto 1066/2007 de formular una oferta dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la referida toma de control indirecta o sobrevenida.

Por lo tanto, la presente Oferta da cumplimiento, asimismo, a la obligación de Orion IV establecida en el artículo 7.1 del Real Decreto 1066/2007 de formular una oferta pública de adquisición de acciones dentro de los tres meses siguientes a la toma de control indirecta o sobrevenida de

Sotogrande por parte de Orion IV a resultas de la Operación Soto LuxCo. El Consejo de Administración del accionista único de Sotogrande LuxCo, esto es, Orion IV, en sus acuerdos de fecha 28 de junio de 2017 aprobó la formulación de la Oferta y ratificó, a su vez, que ésta se utilizara para dar cumplimiento a la obligación de Orion IV establecida en el artículo 7.1 del Real Decreto 1066/2007 de formular una oferta pública de adquisición de acciones dentro de los tres meses siguientes a la toma de control indirecta o sobrevenida de Sotogrande por parte de Orion IV.

Ese mismo día, el Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo aprobó igualmente la formulación de la Oferta y estableció sus principales términos, quedando sujeta a la aprobación por la Junta General de accionistas de Sotogrande.

A continuación, Sotogrande LuxCo informó a Sotogrande del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo y requirió formalmente al Consejo de Administración de Sotogrande para que éste llevara a cabo las actuaciones necesarias para la convocatoria y celebración de una junta general extraordinaria de accionistas de Sotogrande en la que se incluyera dentro del orden del día los acuerdos pertinentes para la exclusión de negociación de las acciones de Sotogrande.

Con fecha 3 de agosto de 2017, la Junta General de accionistas de Sotogrande aprobó, entre otros acuerdos, la exclusión de negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil (“SIB”) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Afectada y la formulación a estos efectos de la Oferta por parte de Sotogrande LuxCo y el precio de ésta. Asimismo, Sotogrande LuxCo publicó en dicha fecha el anuncio previo de la Oferta.

El 1 de septiembre de 2017 la Sociedad Oferente presentó ante la CNMV la correspondiente solicitud de autorización de la Oferta de conformidad con lo establecido en la Norma Segunda de la Circular 8/2008, de 10 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

De acuerdo con el artículo 10.2 del Real Decreto 1066/2007 la presente Oferta se dirige a la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Sotogrande, esto es, las 44.912.588 acciones. No obstante, de conformidad con el mencionado artículo, hasta la finalización de la Oferta se encuentran inmovilizadas 44.429.730 acciones de Sotogrande representativas del 98,925% de su capital social titularidad de la Sociedad Oferente. En consecuencia, la Oferta se extiende de modo efectivo a las 482.858 acciones restantes, representativas del 1,075% del capital social de Sotogrande.

La contraprestación ofrecida por la Sociedad Oferente y aprobada por la referida Junta General de accionistas de Sotogrande es de 3,08 euros por cada una de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se dirige la Oferta, precio que será íntegramente satisfecho en metálico (el “**Precio de la Oferta**”). El Precio de la Oferta cumple con los requisitos establecidos por el artículo 10.6 del Real Decreto 1066/2007 para las ofertas de exclusión de negociación.

En relación con el mencionado Precio de la Oferta, la Sociedad Oferente solicitó a Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. (“EY”), como experto independiente, la elaboración de un informe de valoración de las acciones de la Sociedad Afectada conforme a los criterios establecidos en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1066/2007. Dicho informe, emitido con fecha 27 de junio de 2017 (el “**Informe de Valoración**”), concluye que la valoración de las acciones de Sotogrande es de 3,08 euros por acción y, por tanto, respalda el Precio de la Oferta. Las conclusiones del Informe de Valoración se detallan en el Capítulo II del Folleto.

Finalmente, conforme a lo previsto en el artículo 10.7 del Real Decreto 1066/2007, las acciones de Sotogrande quedarán excluidas de negociación cuando se haya liquidado la Oferta. En caso de que el resultado de la Oferta cumpla con los requisitos previstos en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, relativo a las compraventas forzosas, la Sociedad Oferente ejercerá el derecho de venta forzosa al mismo precio que la contraprestación ofrecida en la presente Oferta, en cuyo caso la exclusión se hará efectiva cuando se haya liquidado la operación de venta forzosa de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Real Decreto 1066/2007.

CAPÍTULO I

1 Personas responsables del Folleto

D. Anthony Patrick Halligan, mayor de edad, de nacionalidad británica, con domicilio profesional en 2 Cavendish Square, W1G 0PD, Londres (Reino Unido), en nombre y representación de la Sociedad Oferente, asume responsabilidad por el Folleto.

D. Anthony Patrick Halligan, administrador de la Sociedad Oferente, se encuentra facultado para firmar el Folleto en nombre y representación de la Sociedad Oferente, en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad Oferente en fecha 28 de junio de 2017 que confiere poder especial a su favor.

D. Anthony Patrick Halligan declara que los datos e informaciones contenidos en el Folleto son verídicos, que no se incluyen en él datos o informaciones que puedan inducir a error, que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido y que el Folleto ha sido redactado de conformidad con el artículo 18 y el Anexo del Real Decreto 1066/2007.

Se hace constar expresamente que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley del Mercado de Valores, la incorporación a los registros de la CNMV del Folleto y de la documentación que lo acompaña sólo implica el reconocimiento de que dichos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido, sin que ello determine en ningún caso responsabilidad de la CNMV por la falta de veracidad de la información en ellos contenida.

2 Acuerdos, ámbito y legislación aplicables

2.1 Acuerdos para la formulación de la Oferta

El Consejo de Administración del accionista único de Sotogrande LuxCo, esto es, Orion IV, en sus acuerdos de fecha 28 de junio de 2017 aprobó la formulación de la Oferta y ratificó que ésta se utilizara para dar cumplimiento a la obligación de Orion IV establecida en el artículo 7.1 del Real Decreto 1066/2007 de formular una oferta pública de adquisición de acciones dentro de los tres meses siguientes a la toma de control indirecta o sobrevenida de Sotogrande por parte de Orion IV.

Ese mismo día, el Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo aprobó igualmente la formulación de la Oferta y estableció sus principales términos, quedando sujeta a la aprobación por la Junta General de accionistas de Sotogrande. Asimismo, el Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo acordó también el otorgamiento de poderes a favor de, entre otros, la persona responsable del Folleto, de tal modo que pudiese, entre otras facultades y en nombre y representación de Sotogrande LuxCo, solicitar la correspondiente autorización de la Oferta y redactar, suscribir y presentar el Folleto y cualesquiera documentos que lo modifiquen, así como la restante documentación que resulte precisa conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, incluyendo cualquier actuación, declaración o gestión pertinente tanto ante la CNMV como ante cualquier organismo que resulte competente para la ejecución de la Oferta.

Se hace constar que no se requiere autorización adicional alguna por parte de ningún órgano de administración o de gestión de la Sociedad Oferente, de su accionista o de la Sociedad.

El 28 de junio de 2017 Sotogrande LuxCo dirigió una comunicación al Consejo de Administración de Sotogrande en virtud de la cual Sotogrande LuxCo (i) informó a Sotogrande del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo de formular una oferta pública de adquisición de las acciones de Sotogrande para su exclusión de negociación y para dar cumplimiento a la obligación de Orion IV de formular una oferta pública de adquisición derivada de la Operación Soto LuxCo referida anteriormente, todo ello sujeto a la aprobación por la junta general de accionistas de Sotogrande de los correspondientes acuerdos relativos a la exclusión y la Oferta, y (ii) requirió formalmente al Consejo de Administración de Sotogrande para que éste llevara a cabo las actuaciones necesarias para la convocatoria y celebración de una junta general extraordinaria de accionistas de Sotogrande en la que se incluyera dentro de su orden del día los correspondientes acuerdos relativos a la exclusión de negociación de las acciones de Sotogrande y de la Oferta y el precio de la misma así como para la emisión por el Consejo de Administración de la Sociedad del correspondiente informe de administradores en relación con los mencionados acuerdos y el precio de la Oferta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82.3 de la Ley del Mercado de Valores.

Se acompaña como **Anexo 1** al Folleto copia de los referidos acuerdos adoptados (i) por el Consejo de Administración de Orion IV el día 28 de junio de 2017; y (ii) por el Consejo de Administración de la Sociedad Oferente el día 28 de junio de 2017; junto con sus respectivas traducciones al castellano.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme a sus Estatutos Sociales y a la ley de 10 de agosto de 1915 relativa a las sociedades mercantiles de Luxemburgo (*Loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales*) que le es aplicable, el Consejo de Administración de la Sociedad Oferente cuenta con competencia y capacidad suficiente para la adopción de todos los acuerdos necesarios para la formulación, tramitación, ejecución y liquidación y, en su caso, modificación, de la Oferta, sin que se requiera acuerdo o autorización alguna por parte de Orion IV.

Con fecha 30 de junio de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad Afectada, de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 10.5 del Real Decreto 1066/2007, aprobó un informe justificando detalladamente la propuesta de exclusión de negociación y el precio y demás condiciones de la Oferta, y convocó asimismo la correspondiente Junta General de accionistas de Sotogrande celebrada el 3 de agosto de 2017.

La Junta General de accionistas de Sotogrande celebrada el día 3 de agosto de 2017 acordó la exclusión de negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona en las que cotizan sus acciones y su solicitud de exclusión, así como la formulación por parte de la Sociedad Oferente a tal efecto de la Oferta y la aprobación del precio y sus demás términos. Asimismo, se acordó igualmente delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad Afectada, en los términos más amplios que en Derecho se requieran y con facultades de sustitución en cualesquiera consejeros, las facultades necesarias para llevar a cabo cualesquiera actos y trámites que resultasen precisos y oportunos para el buen fin de la Oferta incluyendo, entre otras, la facultad para aceptar en nombre y representación de la Sociedad cuantas mejoras (incluida de precio) pudieran plantearse por la Sociedad Oferente.

El referido acuerdo sobre la exclusión de negociación de Sotogrande y formulación de la Oferta y su precio, fue aprobado con 13.473.310 votos a favor, representativos del 100% del capital social presente o representado en la Junta General de accionistas y que

supone el 29,9989615% del capital social de Sotogrande con derecho de voto; con ningún voto en contra y con ninguna abstención.

Se incluye como **Anexo 2** al Folleto la certificación acreditativa de los acuerdos adoptados por la Junta General de la Sociedad Afectada en relación con la Oferta referidos anteriormente.

La Sociedad Oferente, titular a fecha de la Junta de 44.429.730 acciones de Sotogrande (representativas del 98,925% del capital social de Sotogrande), votó a favor del acuerdo de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada y de la formulación de la Oferta, si bien de conformidad con el artículo 32.2 del Real Decreto 1066/2007 no ha podido ejercer sus derechos políticos correspondientes al exceso de su participación accionarial sobre el umbral que obliga a formular una oferta pública de adquisición, por lo que solo emitió su voto en relación con 13.473.000 acciones de Sotogrande. La Sociedad Oferente ha inmovilizado las 44.429.730 acciones de Sotogrande de su titularidad hasta el momento de la liquidación de la Oferta mediante la emisión del correspondiente certificado de inmovilización.

2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente

La presente Oferta tiene carácter obligatorio, se formula por la Sociedad Oferente y se dirige a todos los titulares de acciones de Sotogrande en los términos y condiciones previstos en el Folleto y en su documentación complementaria.

Como se ha indicado, la presente Oferta da cumplimiento, asimismo, a la obligación de Orion IV establecida en el artículo 7.1 del Real Decreto 1066/2007 de formular una oferta pública de adquisición de acciones dentro de los tres meses siguientes a la toma de control indirecta o sobrevenida de Sotogrande por parte de Orion IV (tal y como fue comunicado mediante el correspondiente hecho relevante).

La presente Oferta se realiza en España y se formula de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, el Real Decreto 1066/2007 y demás normativa aplicable.

Conforme a lo establecido en el artículo 30.1 del Real Decreto 1066/2007, la presente Oferta es irrevocable, sin que haya lugar a su modificación, desistimiento o cesación de efectos sino en los casos y formas previstos en el citado Real Decreto 1066/2007.

La autoridad competente para examinar el Folleto y autorizar la Oferta es la CNMV.

2.3 Mercados en los que se formulará la Oferta

La presente Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, único en el que están admitidas a cotización las acciones de Sotogrande a las que se dirige la Oferta.

Las acciones de Sotogrande están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y su negociación tiene lugar a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) (SIB). Las acciones de la Sociedad Afectada no se encuentran admitidas a negociación en ningún otro mercado, ya sea de carácter regulado o no regulado, de un Estado Miembro de la Unión Europea o de otro país no comunitario.

2.4 Indicación de la legislación nacional que regirá los contratos celebrados entre la Sociedad Oferente y los titulares de valores de la Sociedad Afectada como consecuencia de la Oferta, y de los órganos jurisdiccionales competentes

Los contratos celebrados como consecuencia de la Oferta entre la Sociedad Oferente y los titulares de las acciones de Sotogrande que acudan a la Oferta se regirán por la

legislación española, siendo competentes los Juzgados y Tribunales españoles para conocer de cualquier cuestión relacionada con los mismos.

3 Información sobre Sotogrande

3.1 Denominación social y comercial de la Sociedad Afectada. Domicilio social y dirección

La Sociedad Afectada es Sotogrande, S.A., sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Avenida La Reserva s/n, Club de Golf La Reserva, 11310 Sotogrande (San Roque), Cádiz, con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-28110666 e inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al tomo 129, folio 138, hoja 573.

Sotogrande fue constituida bajo la denominación “Financiera Sotogrande del Guadiaro, S.A.”, el 19 de septiembre de 1962 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Roan Martínez, con el número 3.046 de su protocolo.

Desde su constitución, la Sociedad Afectada ha cambiado de denominación social en varias ocasiones. La adopción de la denominación actual (“Sotogrande, S.A.”) fue acordada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas el día 23 de octubre de 1989, modificando en consecuencia el artículo 1º de los Estatutos Sociales. Dicho acuerdo fue elevado a público en escritura otorgada ante el Notario de San Roque D. José Luis Domínguez Manso el 26 de octubre de 1989, con el número 2.599 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil.

Su ejercicio social coincide con el año natural, de manera que comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

El objeto social de Sotogrande, conforme consta en el artículo 4 de sus Estatutos Sociales vigentes, es el siguiente:

“1. La adquisición, urbanización, construcción, promoción, comercialización y explotación de fincas rústicas o urbanas y concesiones administrativas.

2. La adquisición, administración y enajenación por cuenta propia de toda clase de títulos, derechos y valores mobiliarios, con exclusión de aquellas actividades para cuya realización se exija por la normativa vigente el cumplimiento de requisitos especiales que esta Sociedad no reúna.

3. La explotación de establecimientos relacionados con el sector de la hostelería y la restauración, así como la promoción, gestión y explotación de actividades deportivas.

Dichas actividades podrá desarrollarlas la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto mediante su participación en otras Sociedades de idéntico o análogo objeto social.”

Los Estatutos Sociales vigentes de Sotogrande pueden ser consultados en la página web de Sotogrande (www.sotogrande.com), así como otra información societaria relativa a Sotogrande, parte de la cual también puede ser consultada en los registros de la CNMV.

3.2 Composición del capital social de la Sociedad Afectada

El capital social de Sotogrande asciende a 26.947.552,80 euros y está representado por 44.912.588 acciones ordinarias, de 0,60 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas.

Las acciones de Sotogrande están representadas por medio de anotaciones en cuenta e inscritas en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”).

No existen derechos de suscripción, acciones sin voto, obligaciones canjeables o convertibles en acciones, *warrants* ni otros instrumentos financieros similares emitidos por Sotogrande que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones y a los que, de conformidad con la normativa aplicable, deba dirigirse la Oferta.

Cada acción de Sotogrande confiere a su titular o representante el derecho a un voto. Los Estatutos Sociales de Sotogrande no contemplan limitaciones al ejercicio de los derechos de voto.

Los titulares de una o más acciones de Sotogrande tendrán derecho a acudir a las Juntas de Accionistas.

Las acciones de Sotogrande se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, las cuales se negocian a través del SIB.

3.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada

De conformidad con el artículo 32º de los Estatutos Sociales de Sotogrande, la administración de la sociedad corresponde al Consejo de Administración.

Toda la información sobre la composición, organización y funciones del Consejo de Administración de Sotogrande y de sus comisiones se contiene en los Estatutos Sociales, el Reglamento del Consejo de Administración y los informes anuales de gobierno corporativo de Sotogrande, los cuales pueden ser consultados en la página web de Sotogrande (www.sotogrande.com).

Asimismo, el Reglamento del Consejo de Administración y los informes anuales de gobierno corporativo de Sotogrande pueden ser consultados en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

3.3.1 Consejo de Administración de Sotogrande

(a) Composición

Conforme al artículo 34º de los Estatutos Sociales de Sotogrande, el Consejo de Administración estará formado por un mínimo de cinco y un máximo de doce consejeros. La determinación del número de consejeros que integren el Consejo de Administración, dentro de estos límites, corresponde a la Junta General de Accionistas.

El número de miembros del Consejo de Administración se encuentra fijado en la actualidad en siete consejeros, tal y como se estableció por la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 3 de agosto de 2017.

A continuación, se incluye el nombre, cargo y carácter de los miembros del Consejo de Administración, junto con el detalle de la participación de cada uno en el capital social de Sotogrande, todo ello de conformidad con la información pública disponible y la información facilitada por dichas personas a Sotogrande. Todos los consejeros dominicales han sido nombrados por la Sociedad Oferente.

Nombre	Cargo	Carácter	Accionista designación	Nº de acciones	Porcentaje sobre el capital social
D. Isidoro Mínguez Barbero	Presidente	Dominical	Sotogrande LuxCo	5	0,000%
D. Marc Topiol	Consejero Delegado	Ejecutivo	-	5	0,000%
D. Antonio José Alfonso Sánchez	Vocal	Independiente	-	300	0,001%
D. Carlos González Fernández	Vocal	Independiente	-	1	0,000%
D. Olivier de Nervaux	Vocal	Dominical	Sotogrande LuxCo	-	0,000%
D. Rami Badr	Vocal	Dominical	Sotogrande LuxCo	-	0,000%
D. Roberto Patricio Roca Mendenhall ¹	Vocal	Dominical	Sotogrande LuxCo	5	0,000%

Por su parte, D. Alejandro Ortiz Vaamonde es el Secretario no Consejero de la Sociedad Oferente y D. Javier García Cueto y D. Fernando Ramos de Lucas son los Vicesecretarios no Consejeros de la Sociedad Oferente.

(b) Régimen de constitución y adopción de acuerdos del Consejo de Administración

Conforme al artículo 40º de los Estatutos Sociales de Sotogrande y el artículo 22.4 del Reglamento del Consejo de Administración de Sotogrande, los acuerdos del Consejo de Administración se adoptan por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes (presentes o representados) a la sesión en cuestión, salvo los casos en que específicamente sea de aplicación otro quórum de votación, siendo decisorio, en caso de empate, el voto del Presidente o, en su caso, Vicepresidente que lo sustituya.

Según el artículo 33º de los Estatutos Sociales de Sotogrande, existen determinadas materias reservadas al Consejo que no podrán ser objeto de delegación. Las materias reservadas al Consejo de conformidad con el referido artículo son las siguientes²:

- (a) El plan estratégico o negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- (b) La política de inversiones y financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos;
- (c) La definición de la estructura del grupo de sociedades;

¹ De conformidad con el acuerdo aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada celebrada el 3 de agosto de 2017, el nombramiento de D. Roberto Patricio Roca Mendenhall se realiza con efectos desde la fecha de la autorización de la presente Oferta por la CNMV de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.2 del Real Decreto 1066/2007.

² Los acuerdos relativos a las materias reservadas al Consejo están sometidos al mismo régimen de mayorías descrito en el párrafo anterior (i.e. mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión en cuestión).

- (d) La política de gobierno corporativo de la sociedad y del grupo del que sea entidad dominante; su organización y funcionamiento y, en particular, la aprobación y modificación de su propio reglamento;
 - (e) La política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;
 - (f) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente;
 - (g) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico o especial riesgo fiscal, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
 - (h) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo;
 - (i) La estrategia fiscal de la sociedad;
 - (j) La evaluación anual de su funcionamiento y el de sus comisiones y la propuesta, sobre la base de su resultado, de un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas; y
 - (k) Las operaciones que la sociedad realice con Consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados, salvo en el supuesto de que se cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes: (i) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes; (ii) que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y (iii) que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.
- (c) Opciones para adquirir acciones de Sotogrande titularidad de los miembros del Consejo de Administración y de los órganos de dirección de la Sociedad Afectada

Ningún miembro del Consejo de Administración ni ningún directivo de Sotogrande posee opciones para adquirir acciones de Sotogrande, todo ello de conformidad con la información pública disponible y otra facilitada por dichas personas a Sotogrande.

3.3.2 Órganos delegados del Consejo de Administración

De acuerdo con el artículo 45º de los Estatutos Sociales y el artículo 23º del Reglamento del Consejo de Administración de Sotogrande, el Consejo de Administración podrá, para el ejercicio de sus atribuciones, acordar la creación de determinadas comisiones y subcomisiones, permanentes o eventuales, integradas por el número de consejeros que se determine. Asimismo, el Consejo de

Administración podrá delegar facultades en favor del Presidente Ejecutivo y, en su caso, del Consejero Delegado o del Vicepresidente.

Concretamente, en el seno del Consejo de Administración se han designado los siguientes órganos delegados o consultivos cuya composición se expone a continuación:

- (a) Un consejero delegado: D. Marc Topiol.
- (b) Un Comité de Auditoría y Control, formado en la actualidad por los siguientes consejeros y actuando como secretario de ésta D. Javier García Cueto:

Comité de Auditoría y Control		
Nombre	Cargo	Carácter del consejero
D. Carlos González Fernández	Presidente	Independiente
D. Antonio José Alfonso Sánchez	Vocal	Independiente
D. Isidoro Mínguez Barbero	Vocal	Dominical

- (c) Una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, formada por los siguientes consejeros y actuando como secretario de ésta D. Javier García Cueto:

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Carácter del consejero
D. Antonio José Alfonso Sánchez	Presidente	Independiente
D. Carlos González Fernández	Vocal	Independiente
D. Isidoro Mínguez Barbero	Vocal	Dominical

3.4 Estructura accionarial de la Sociedad Afectada y pactos parasociales

3.4.1 Estructura accionarial

La estructura accionarial de Sotogrande es la siguiente:

Accionista	Número de acciones			Porcentaje de participación
	Titularidad directa	Titularidad Indirecta	Total	
Sotogrande LuxCo S.à r.l.	44.429.730	-	44.429.730	98,925%
Consejeros de Sotogrande ³	316	-	316	0,0007%
Autocartera	0	-	0	0%
Capital flotante	482.542	-	482.542	1,074%
TOTAL	44.912.588	-	44.912.588	100%

3.4.2 Pactos parasociales

El 17 de octubre de 2014 Orion IV, Promontoria (accionistas al 50% cada uno de ellos de Sotogrande LuxCo en dicha fecha) y la Sociedad Oferente firmaron un contrato de accionistas al objeto de regular su relación como accionistas de Sotogrande Luxco (el “**Acuerdo de Accionistas**”).

Como consecuencia de la firma del Contrato de Compraventa (tal y como este se define más adelante) el 13 de junio de 2017, el Acuerdo de Accionistas quedó sin efecto.

Sotogrande LuxCo y Sotogrande no tienen conocimiento de la existencia de ningún pacto parasocial vigente de los previstos en el artículo 530 de la Ley de Sociedades de Capital suscrito entre los accionistas de Sotogrande a fecha del Folleto.

3.5 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contempladas en los Estatutos Sociales de la Sociedad Afectada

Cada acción de Sotogrande confiere a su titular o representante el derecho a un voto. Los Estatutos Sociales de Sotogrande no contemplan limitaciones al derecho de voto, ni restricciones de acceso al Consejo de Administración ni a las comisiones delegadas de éste, salvo las legales relativas a incompatibilidades y prohibiciones.

El texto íntegro de los Estatutos Sociales de Sotogrande puede consultarse en la página web de Sotogrande (www.sotogrande.com).

3.6 Acuerdos relativos a la aplicación de medidas de neutralización y compensaciones previstas por la Sociedad Afectada

Sotogrande no ha adoptado ningún acuerdo relativo a la adopción de medidas de neutralización y compensaciones a las que se refieren el artículo 135 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 29 del Real Decreto 1066/2007, por no existir en las

³ Para más información ver apartado 3.3.1 del presente Capítulo.

disposiciones estatutarias de Sotogrande restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones o al ejercicio de los derechos de voto, ni pactos parasociales que incorporen restricciones de esta naturaleza.

4 Información sobre la Sociedad Oferente y su grupo

4.1 Personalidad jurídica, denominación social y comercial, domicilio social, dirección, fecha de constitución, período de actividad y objeto social

La denominación social de la Sociedad Oferente en la presente Oferta es “Sotogrande LuxCo S.à r.l.”. Sotogrande LuxCo es una sociedad de responsabilidad limitada, de nacionalidad luxemburguesa, con domicilio social en Luxemburgo, 11/13 Boulevard de la Foire, L-1528, inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B-189084 y con número de identificación fiscal de no residente N-0183840H.

El 8 de octubre de 2014 la Sociedad Oferente adoptó su actual denominación social (anteriormente denominada Orion IV European 24 S.à r.l.).

La Sociedad Oferente es una sociedad indirectamente participada al 100% por un fondo asesorado y promocionado (*sponsored*) por Orion Capital Managers LLP (“**Orion Capital**”), tal y como se describe más adelante.

Su objeto social, conforme al artículo 2º de sus Estatutos Sociales vigentes es el siguiente:

“El objeto de la Sociedad es, en Luxemburgo y/o en el extranjero, la tenencia de participaciones en otras sociedades y/o empresas y la financiación directa y/o indirecta de las sociedades y/o empresas en las que participa o que son miembros de su grupo.

En particular, podrá:

- Adquirir, mediante suscripción, compra, canje o de cualquier otro modo, cualquier valor, acción u otros valores, bonos, obligaciones, certificados de depósito y otros instrumentos de deuda y, con carácter más general, cualesquiera valores e instrumentos financieros que representen derechos de propiedad, derechos o valores transferibles emitidos por cualquier entidad emisora pública o privada;*
- Ejercer todo tipo de derechos asociados a estos títulos e instrumentos financieros;*
- Otorgar cualquier tipo de asistencia financiera directa y/o indirecta a las sociedades y/o empresas en las que participa o que son miembros de su grupo, en particular mediante la concesión de préstamos, líneas de crédito o garantías en cualquier forma y durante cualquier plazo, y proporcionarles cualquier asesoramiento y asistencia en cualquier forma;*
- Depositar dinero en efectivo en bancos o en cualesquiera otros depositarios e invertirlo de cualquier otra manera;*
- Para recaudar los fondos que necesita con el fin de ejercer su actividad dentro del marco de su objeto, efectuar préstamos en cualquier forma, aceptar cualquier depósito en nombre de sociedades o empresas en las que participe o que sean parte de su grupo, y emitir cualesquiera instrumentos de deuda en cualquier forma.*

También podrá adquirir, poseer, desarrollar y/o vender, directa o indirectamente (mediante sucursales o Filiales situadas en el Gran Ducado de Luxemburgo o en el extranjero, según

proceda), bienes inmuebles/activos de cualquier naturaleza situados tanto en el Gran Ducado de Luxemburgo como en el extranjero.

Podrá llevar a cabo cualquier tipo de operaciones, tanto comerciales como financieras, con respecto a bienes muebles o inmuebles que estén directa o indirectamente relacionados con su objeto.

Podrá, de cualquier manera, poseer intereses en cualesquiera negocios, empresas o sociedades cuyo objeto sea idéntico, análogo o similar o relacionado con el suyo propio o que se prevea que fomentará el desarrollo de sus empresas.”

Su ejercicio social coincide con el año natural, de forma que comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

Se adjunta como **Anexo 3** al Folleto los Estatutos Sociales vigentes, así como la documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de la Sociedad Oferente, todo ello legalizado y apostillado junto con su traducción jurada al castellano.

La Sociedad Oferente fue constituida por Orion Master IV Luxembourg S.à r.l. (“**Orion Master IV**”) el 4 de julio de 2014 con el objeto de realizar inversiones. El 3 de octubre de 2014 Orion IV adquirió la totalidad de las acciones de la Sociedad Oferente y el 6 de octubre de 2014 transmitió a Promontoria el 50% de las acciones de dicha sociedad. El pasado 13 de junio de 2017 Promontoria y Orion IV suscribieron un contrato de compraventa de acciones en virtud del cual Promontoria transmitió a Orion IV todas las acciones de las que era titular en Sotogrande LuxCo. Como consecuencia, Orion IV pasó a ser desde dicha fecha el accionista único de Sotogrande LuxCo.

Con fecha 14 de noviembre de 2014 Sotogrande LuxCo realizó su primera inversión en Sotogrande mediante la adquisición a NH Hotel Group, S.A. de 43.563.910 acciones de Sotogrande representativas del 96,997% de su capital social. Posteriormente, en mayo de 2015, fecha de liquidación de la Oferta de 2015, Sotogrande LuxCo adquirió 867.422 acciones adicionales en Sotogrande.

En el marco de la firma de un contrato de liquidez entre Sotogrande, S.A. y Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. en agosto de 2016, en julio de ese año Sotogrande y Sotogrande LuxCo suscribieron un contrato de préstamo de valores en virtud del cual Sotogrande LuxCo prestó a Sotogrande 20.000 acciones de Sotogrande que eran titularidad de Sotogrande LuxCo, tal y como fue comunicado al mercado mediante el correspondiente hecho relevante.

Una vez terminado el contrato de liquidez, dicho préstamo de valores quedó resuelto mediante la devolución por Sotogrande a Sotogrande LuxCo de 18.398 acciones de Sotogrande el día 7 de julio de 2017 y 4.934,16 euros el 10 de julio de 2017 (importe que resulta de valorar las 1.602 acciones que no pudieron ser devueltas en especie en 3,08 euros por acción).

En vista de todo lo anterior, Sotogrande LuxCo tiene en la presente fecha 44.429.730 acciones de Sotogrande representativas del 98,925% de su capital social, siendo la inversión en Sotogrande la única inversión de la referida sociedad.

4.2 Composición del capital social de la Sociedad Oferente. Otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Derechos de voto

El capital social de la Sociedad Oferente asciende a 1.432.500 euros y está representado por 1.432.500 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, divididas en 716.250 acciones de clase A y 716.250 acciones de clase B, totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas, las cuales no se encuentran admitidas a negociación en ninguna bolsa de valores. Dicho capital social incluye 1.300.000 acciones emitidas como consecuencia de la capitalización llevada a cabo con fecha 28 de noviembre de 2014 por Promontoria y Orion IV de los 64.776.837,5 euros que habían prestado cada uno a Sotogrande LuxCo en virtud de los correspondientes contratos de préstamo. La prima de emisión de dichas acciones fue de un total de 128.253.675 euros. Además, el 30 de junio de 2015 el capital social fue aumentado en 120.000 euros a resultas de la capitalización llevada a cabo por Promontoria y Orion IV de los 6.000.000 de euros que cada una de estas sociedades había prestado a Sotogrande LuxCo a través de los correspondientes contratos de préstamo. La prima de emisión de dichas acciones fue de un total de 11.880.000 euros.

Las 1.432.500 acciones en las que se divide el capital social de la Sociedad Oferente son titularidad de Orion IV. Cada acción confiere derecho a un voto, sin que en los Estatutos Sociales se establezca ninguna restricción al ejercicio de los derechos de voto. La Sociedad Oferente no tiene emitido ningún valor distinto de las referidas acciones que de derecho a la adquisición o suscripción de acciones.

4.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Oferente

El Consejo de Administración es el órgano encargado de la representación, gestión, administración y control de la Sociedad Oferente, el cual está integrado por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Accionista designación
D. Anthony P. Halligan	Administrador de clase A	Orion IV
D. Nicolas Brimeyer	Administrador de clase A	Orion IV
D. Christopher Jenner	Administrador de clase A	Orion IV
D. Olivier de Nervaux	Administrador de clase B	Orion IV
D. Ronald de Koning	Administrador de clase B	Orion IV

La actividad de la Sociedad Oferente es gestionada por los consejeros de clase A y por los consejeros de clase B, los cuales ostentan los mismos derechos, si bien es necesaria la firma de, al menos, un consejero de clase A y un consejero de clase B para vincular a la sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad Oferente únicamente podrá tomar decisiones válidamente cuando se encuentren presentes o representados dos consejeros de clase A y dos consejeros de clase B.

Los acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Oferente se toman por mayoría simple.

La Sociedad Oferente no ha nombrado ninguna comisión del Consejo de Administración, ni designado ningún Presidente del Consejo de Administración ni consejero delegado.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración ha otorgado poderes generales para la gestión de la actividad de la Sociedad Oferente, así como ha delegado facultades específicas y otorgado poderes especiales para la formulación de la presente Oferta.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Oferente posee ninguna acción u otros valores emitidos por la Sociedad Oferente o las sociedades del grupo al que pertenece Orion IV.

4.4 Identidad de los principales accionistas o socios de la Sociedad Oferente

Conforme se ha indicado anteriormente, el 100% de las acciones que integran el capital social de la Sociedad Oferente, esto es 1.432.500 acciones, pertenecen a Orion IV European 1 S.à r.l. (denominada en el Folleto como “Orion IV”).

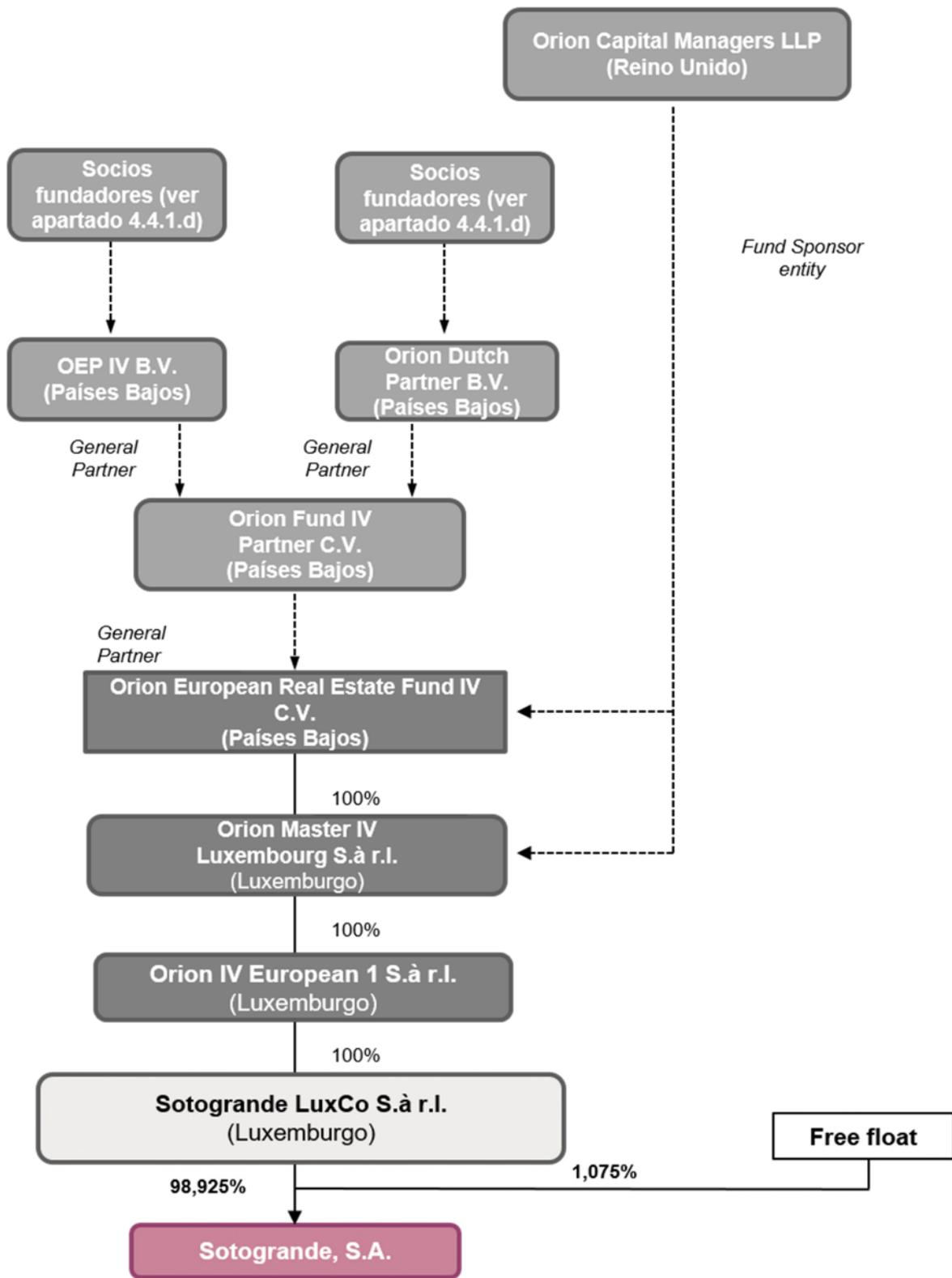
Estructura de control de la Sociedad Oferente

Orion IV está indirectamente participada por Orion European Real Estate Fund IV C.V. (que es su titular último *–beneficial owner–*), el cual está asesorado por Orion Capital como *investment manager* y gestor de fondos de inversión alternativos en la forma descrita en el apartado 4.4.1 del presente Capítulo I.

Orion European Real Estate Fund IV C.V. está indirectamente controlada (en lo relativo a la gestión) por OEP IV B.V. en los términos que se describen en el apartado 4.4.1 d) del presente Capítulo, si bien el titular legal de las inversiones y otras propiedades de Orion European Real Estate Fund IV C.V. es Orion Dutch Partner B.V. en beneficio económico exclusivo de Orion European Real Estate Fund IV C.V.

Sotogrande LuxCo y Sotogrande consolidarán contablemente con Orion European Real Estate Fund IV C.V. por integración global de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP).

A continuación, se describe la estructura de control de la Sociedad Oferente y se incluye un cuadro ilustrativo sobre la estructura del accionista de la Sociedad Oferente:



4.4.1 Orion IV European 1 S.à r.l. (accionista único de la Sociedad Oferente) y las Entidades Orion vinculadas a la inversión en Sotogrande⁴

(a) Orion IV European 1 S.à r.l.

Orion IV European 1 S.à r.l. (denominada en el Folleto como “Orion IV”) es una sociedad válidamente constituida de conformidad con las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en Luxemburgo, 11/13 Boulevard de la Foire, L-1528, inscrita en el Registro de Comercio y Mercancías de Luxemburgo con el número B-160707.

En fecha 27 de diciembre de 2012 Orion IV adoptó su actual denominación social (anteriormente denominada Orion III European 10 S.à r.l.).

El objeto social de Orion IV es la adquisición y tenencia de participaciones, en cualquier forma, de compañías luxemburguesas y/o extranjeras, la administración, gestión y desarrollo de dichas participaciones y la asistencia financiera (directa o indirecta) a dichas compañías en las que participa o que son parte de su grupo.

El capital social de Orion IV asciende a 720.500 euros y está representado por 720.500 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas, las cuales no se encuentran admitidas a negociación en ninguna bolsa de valores.

Cada acción confiere derecho a un voto, sin que en los Estatutos Sociales se establezca ninguna restricción al ejercicio de los derechos de voto.

Orion IV no tiene emitido ningún valor distinto de las referidas acciones que dé derecho a la adquisición o suscripción de acciones.

Orion IV está íntegramente participada por la sociedad Orion Master IV.

La actividad de Orion IV es gestionada por un Consejo de Administración compuesto por cinco miembros: D. Nicolas Brimeyer, D. Christopher Jenner, D. Anthony Patrick Halligan, D. Ronald W. de Koning y D. Olivier de Nervaux.

Orion IV no ha nombrado ninguna comisión del Consejo de Administración ni designado ningún consejero delegado. No obstante, para vincular a la sociedad basta con la firma de dos consejeros.

Tal y como se ha comentado en el apartado 4.1 anterior del presente Capítulo I, Orion IV es titular del 100% de las acciones de la Sociedad Oferente.

Se adjunta como **Anexo 4** al Folleto los Estatutos Sociales vigentes así como la documentación acreditativa de la válida constitución y existencia

⁴ A los efectos del Folleto, las menciones a “**Entidades Orion vinculadas a la inversión en Sotogrande**” harán referencia a aquellas entidades y sociedades relacionadas con Orion Capital Managers LLP descritas en el cuadro de estructura de la Sociedad Oferente incluido en el apartado 4.4. del Capítulo I.

A su vez, las menciones al “**Grupo Orion**” harán referencia a aquellas entidades y sociedades relacionadas con Orion Capital Managers LLP, sin que dichas sociedades estén necesariamente vinculadas a la inversión en Sotogrande o a la presente Oferta y sin que la utilización de la palabra grupo necesariamente implique la existencia de un grupo contable.

de Orion IV, todo ello legalizado y apostillado junto con su traducción jurada al castellano.

(b) Accionista de Orion IV: Orion Master IV Luxembourg S.à r.l.

Orion Master IV Luxembourg S.à r.l. (denominada en el Folleto como “Orion Master IV”) es una sociedad válidamente constituida de conformidad con las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en Luxemburgo, 11/13 Boulevard de la Foire, L-1528, inscrita en el Registro de Comercio y Mercancías de Luxemburgo con el número B-173948.

El objeto social de Orion Master IV es principalmente la tenencia y gestión de participaciones de compañías luxemburguesas y/o extranjeras y la financiación (directa o indirecta) de dichas compañías en las que participa o que son parte de su grupo. Orion Master IV toma todas las decisiones de inversión, de propiedad y de gestión relacionadas con las inversiones individuales subyacentes, incluida Sotogrande.

El capital social de Orion Master IV asciende a 821.160 euros y está representado por 12.500 acciones ordinarias y 808.660 “*acciones alfabéticas*” (*alphabet shares*), las cuales no se encuentran admitidas a negociación en ninguna bolsa de valores. Las acciones alfabéticas se dividen en 101.082 acciones de cada clase A, B, C y D, y 101.083 acciones de cada clase E, F, G y H, siendo todas ellas de 1 euro de valor nominal y estando totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas. Cada tipo de acción (salvo las acciones ordinarias) tiene derecho a distintos derechos económicos, según lo previsto en los estatutos de la sociedad.

Cada acción confiere derecho a un voto, sin que en los Estatutos Sociales se establezca ninguna restricción al ejercicio de los derechos de voto.

Orion Master IV no tiene emitido ningún valor distinto de las referidas acciones que dé derecho a la adquisición o suscripción de acciones.

Orion Master IV está íntegramente participada por la sociedad Orion European Real Estate Fund IV C.V.

Orion Dutch Partner B.V. es el accionista a efectos legales de Orion Master IV puesto que ostenta la titularidad real de la totalidad de las acciones de Orion Master IV por cuenta de Orion European Real Estate Fund IV C.V., el cual es el titular último (*beneficial owner*) de dichas acciones.

El Consejo de Administración de Orion Master IV está compuesto por seis miembros: D. Nicolas Brimeyer, D. Christopher Jenner, D. Anthony Patrick Halligan, D. Ronald W. de Koning, D. Olivier de Nervaux y D. Keith Burman.

Se adjunta como **Anexo 5** al Folleto los Estatutos Sociales vigentes así como la documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion Master IV, todo ello legalizado y apostillado junto con su traducción jurada al castellano.

- (c) Titular último (*beneficial owner*) de Orion Master IV Luxembourg S.à r.l.: el fondo Orion European Real Estate Fund IV C.V.

Orion European Real Estate Fund IV C.V. es una entidad jurídica (*commanditaire vennootschap*) constituida con fecha 8 de noviembre de 2012, de acuerdo con las leyes de los Países Bajos, con sede social (*zetel*) en Ámsterdam y con domicilio social en Luna Arena, Herikerbergweg 238, 1101 CM Ámsterdam (Países Bajos), inscrita en el Registro de la Cámara de Comercio de los Países Bajos con el número 56474830.

La duración de dicho fondo es de 10 años a contar desde la última admisión de sus socios (*limited partners – commanditaire vennoten*) (inversores) en el fondo, que tuvo lugar en noviembre de 2013. No obstante, llegado el plazo podría prorrogarse por dos períodos de un año para permitir una liquidación ordinaria de los activos del fondo.

Orion European Real Estate Fund IV C.V., tiene como *general partner* directo (*beherend vennoot*) a Orion Fund IV Partner C.V. A su vez, los *general partners* (*beherend vennoten*) de Orion Fund IV Partner C.V. son OEP IV B.V. y Orion Dutch Partner B.V.

Asimismo, Orion European Real Estate Fund IV C.V. está asesorado y gestionado por Orion Capital, tal y como se describe más adelante.

Orion European Real Estate Fund IV C.V. cuenta con un comité de inversiones que emite recomendaciones sobre las recomendaciones de inversión proporcionadas por Orion Capital pero no tiene capacidad legal para vincular al fondo. Las recomendaciones emitidas por el comité de inversiones tampoco son vinculantes para Orion Master IV que, tal y como se ha indicado anteriormente, es la entidad que toma todas las decisiones de inversión, de propiedad y de gestión relacionadas con las inversiones individuales subyacentes, incluida Sotogrande.

Este fondo tiene la capacidad de invertir en toda la gama de activos inmobiliarios, préstamos, carteras o sociedades inmobiliarias en toda Europa.

Orion European Real Estate Fund IV C.V. está auditado por Deloitte Audit S.à r.l.

No existe ninguna persona física o jurídica que tenga una inversión directa o indirecta, de forma individual o conjunta, superior al 10% del capital invertido en el fondo Orion European Real Estate Fund IV C.V.

Orion European Real Estate Fund IV C.V. tiene en conjunto, aproximadamente, 100 inversores (*limited partners – commanditaire vennoten*).

Se adjunta como **Anexo 6** al Folleto la documentación acreditativa legalizada y apostillada de la válida constitución y existencia de Orion European Real Estate Fund IV C.V., junto con su traducción jurada al castellano.

- (d) *General partner* de Orion European Real Estate Fund IV C.V.: Orion Fund IV Partner C.V.

El *general partner (beherend vennoot)* de Orion European Real Estate Fund IV C.V. es Orion Fund IV Partner C.V.

Orion Fund IV Partner C.V. es una entidad jurídica (*limited partnership – commanditaire vennootschap*) constituida por tiempo indefinido con fecha 31 de octubre de 2012, de acuerdo con las leyes de los Países Bajos (*commanditaire vennootschap*), con sede social (*zetel*) en Ámsterdam y con domicilio social en Luna Arena, Herikerbergweg 238, 1101 CM Ámsterdam (Países Bajos), inscrita en el Registro de la Cámara de Comercio de los Países Bajos con el número 56416911. Hasta la fecha Orion Fund IV Partner C.V. no ha actuado como *general partner (beherend vennoot)* de ninguna otra entidad distinta del fondo Orion European Real Estate Fund IV C.V.

Orion Fund IV Partner C.V., como *general partner*, tiene el poder para, entre otras, llevar a cabo las funciones operativas y de gestión relativas al negocio de Orion European Real Estate Fund IV C.V. En el desarrollo de estas funciones, Orion Fund IV Partner C.V. está gestionado y representado por sus propios *general partners*: OEP IV B.V. como *general partner* de dirección (*managing general partner*) y Orion Dutch Partner B.V. como *general partner* administrativo.

La propiedad legal de las inversiones y otras propiedades de Orion European Real Estate Fund IV C.V. es de Orion Dutch Partner B.V. por cuenta de Orion European Real Estate Fund IV C.V. La única inversión titularidad de Orion Dutch Partner B.V. es el 100% de las acciones de Orion Master IV.

Orion Fund IV Partner C.V. no tiene un Consejo de Administración sino que es gestionado por OEP IV B.V. como *general partner* de gestión.

Como se ha mencionado antes, Orion Fund IV Partner C.V. tiene dos *general partners (beherend vennoten)*, OEP IV B.V. y Orion Dutch Partner B.V. y una tercera entidad (OCM Share L.P.) como *limited partner (commanditaire vennoot)*. OCM Share L.P. no tiene derechos de voto ni controla Orion Fund IV Partner C.V.

OEP IV B.V. está directamente participada por D. Aref H. Lahham y D. Van J. Stults y, por su parte, OCM Share L.P. y Orion Dutch Partner B.V. están directa o indirectamente participadas por D. Aref H. Lahham, D. Bruce C. Bossom y D. Van J. Stults (los socios fundadores de Orion Capital).

Orion Fund IV Partner C.V. no está consolidada en las cuentas de ninguno de sus socios (esto es, OEP IV B.V., Orion Dutch Partner B.V. y OCM Share L.P.).

OEP IV B.V. es una sociedad (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) constituida por tiempo indefinido con fecha 4 de septiembre de 2012, de acuerdo con las leyes de los Países Bajos, con sede social (*statutaire zetel*) en Ámsterdam y domicilio social en Luna Arena, Herikerbergweg 238, 1101 CM Ámsterdam (Países Bajos), inscrita

en el Registro de la Cámara de Comercio de los Países Bajos con el número 55981135.

OEP IV B.V. es el *general partner* de Orion Fund IV Partner C.V. que se ocupa de la gestión de Orion Fund IV Partner C.V. y en dicha capacidad está exclusivamente autorizado para representar y gestionar Orion Fund IV Partner C.V. que, a su vez, en su condición de *general partner (beherend venoot)* de Orion European Real Estate Fund IV C.V., está autorizado para representar y gestionar Orion European Real Estate Fund IV C.V. y, como tal, tomar decisiones vinculantes para Orion European Real Estate Fund IV C.V.

Orion Dutch Partner B.V. es una sociedad (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) constituida por tiempo indefinido con fecha 4 de septiembre de 2012, de acuerdo con las leyes de los Países Bajos, con sede social (*statutaire zetel*) en Ámsterdam (Países Bajos) y con domicilio social en Luna Arena, Herikerbergweg 238, 1101 CM Ámsterdam (Países Bajos), inscrita en el Registro de la Cámara de Comercio de los Países Bajos con el número 55987370.

Orion Dutch Partner B.V. es el *general partner* administrativo de Orion Fund IV Partner C.V. y es quien tiene la titularidad legal de los activos de Orion Fund IV Partner C.V. y de Orion European Real Estate Fund IV C.V. Como se ha indicado anteriormente, el único activo del que Orion Dutch Partner B.V. tiene la titularidad legal es el 100% de las acciones de Orion Master IV.

OEP IV B.V. tiene un Consejo de Administración compuesto por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo
D. Timo Johannes van Rijn	Administrador de clase A
D. Ronald Wiggert de Koning	Administrador de clase A
D. Olivier de Nervaux	Administrador de clase B
D. Anthony Halligan	Administrador de clase B

Por su parte, Orion Dutch Partner B.V. tiene un Consejo de Administración compuesto por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo
D. Ronald Wiggert de Koning	Administrador de clase A
D. Anthony Halligan	Administrador de clase B

Los administradores de clase A y los administradores de clase B, tanto de OEP IV B.V. como de Orion Dutch Partner B.V. ostentan los mismos derechos, si bien dichas entidades solo pueden estar representadas por un consejero de clase A y un consejero de clase B actuando conjuntamente.

Como se ha indicado anteriormente, OEP IV B.V. está directamente participada por D. Aref H. Lahham y D. Van J. Stults y, por su parte, Orion Dutch Partner B.V. está indirectamente participada por D. Aref H. Lahham, D. Bruce C. Bossom y D. Van J. Stults (los socios fundadores de Orion Capital). Ninguno de los referidos socios fundadores tiene el control sobre los mencionados *general partners* ni dichos socios fundadores actúan en concierto.

No hay ninguna persona física o jurídica que, directa o indirectamente, individualmente o en concierto, controle OEP IV B.V.

Los accionistas de OEP IV B.V. y Orion Dutch Partner B.V. (los *general partners* de Orion Fund IV Partner C.V.) no han suscrito entre ellos ningún contrato de accionistas que dé lugar a que cualquiera de ellos tenga el control de OEP IV B.V. y de Orion Dutch Partner B.V.

Se adjunta como **Anexo 7** al Folleto la documentación acreditativa legalizada y apostillada de la válida constitución y existencia de Orion Fund IV Partner C.V., Orion Dutch Partner B.V. y OEP IV B.V., junto con su traducción jurada al castellano.

- (e) Entidad asesora de Orion European Real Estate Fund IV C.V.: Orion Capital Managers LLP.

Orion Capital Managers LLP (denominada en el Folleto como “Orion Capital”) es la entidad asesora (*investment manager*) de Orion European Real Estate Fund IV C.V. así como su gestor de fondos de inversión alternativos de acuerdo con la Directiva 2011/61/UE relativa a los gestores de fondos de inversión alternativos.

Dicha entidad asesora tiene como función principal identificar, evaluar y negociar las oportunidades de inversión y emitir recomendaciones sobre las mismas, así como supervisar y gestionar las inversiones de conformidad con las restricciones y limitaciones del contrato de constitución del *partnership* de los fondos (*funds limited partnership agreement*).

Concretamente, Orion Capital proporciona servicios de gestión de inversión y recomendaciones de inversión y desinversión a Orion Master IV en relación con Orion European Real Estate Fund IV C.V. y también en beneficio de Orion European Real Estate Fund IV C.V.

Como se ha indicado anteriormente, Orion Master IV actuando a través de su Consejo de Administración autónomo e independiente (y teniendo en cuenta las recomendaciones de Orion Capital como entidad asesora (*investment manager*) de Orion European Real Estate Fund IV C.V.) toma las decisiones de inversión y desinversión en relación con las inversiones en Sotogrande. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrá Orion Capital vincular con sus recomendaciones a Orion Master, OEP IV B.V., Orion Fund IV Partner C.V. ni a Orion European Real Estate Fund IV C.V.

Orion Capital es una entidad jurídica (*partnership*) con limitación de responsabilidad para sus socios (*limited partners*) constituida por tiempo indefinido con fecha 5 de agosto de 2010, de acuerdo con las leyes de

Reino Unido, con sede social en 2 Cavendish Square, W1G 0PD, Londres, Reino Unido y está autorizada y regulada por la *Financial Conduct Activity (FCA)* con el número OC356966.

Orion Capital no tiene un Consejo de Administración, sino que es gestionada y representada por sus tres socios fundadores (D. Aref H. Lahham, D. Bruce C. Bossom y D. Van J. Stults), que son a su vez socios de Orion Capital, sin que ninguno de ellos tenga el control de Orion Capital y, por tanto, no hay ninguna persona física o jurídica que controle Orion Capital.

Se adjunta como **Anexo 8** al Folleto la documentación acreditativa legalizada y apostillada de la válida constitución y existencia de Orion Capital, junto con su traducción jurada al castellano.

4.5 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración contempladas en los Estatutos Sociales

No existen restricciones estatutarias al acceso a los órganos de administración ni al ejercicio de los derechos de voto en la Sociedad Oferente.

4.6 Acuerdos relativos a la aplicación de medidas de neutralización o equivalentes y compensaciones previstas por la Sociedad Oferente

La Sociedad Oferente no ha adoptado ningún acuerdo relativo a la aplicación de medidas de neutralización o medidas equivalentes ni compensaciones de ninguna clase.

4.7 Entidades que pertenezcan al mismo grupo que la Sociedad Oferente, con indicación de la estructura del grupo

La Sociedad Oferente está directa o indirectamente participada al 100% por las Entidades Orion vinculadas a la inversión en Sotogrande en la forma establecida en el cuadro incluido en el apartado 4.4 del presente Capítulo I.

5 Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada

5.1 Acuerdos o pactos entre la Sociedad Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada

No existe acuerdo o pacto alguno de cualquier naturaleza en relación con la Oferta o con Sotogrande entre Sotogrande LuxCo u Orion IV y Sotogrande, los accionistas de esta última y los miembros de los órganos de administración, dirección y control de Sotogrande. Tampoco se han reservado ventajas específicas a los accionistas de Sotogrande ni a los miembros del Consejo de Administración de Sotogrande.

Se hace constar que Sotogrande LuxCo votó en la Junta General de accionistas de Sotogrande celebrada el día 3 de agosto de 2017 a favor del acuerdo de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada y de la formulación de la Oferta por parte de Sotogrande LuxCo en los términos descritos en el apartado 2.1 del Capítulo I.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, se hace referencia en este apartado al contrato de compraventa mencionado en apartados anteriores del Folleto, suscrito el 13 de junio de 2017 entre Promontoria y Orion IV en virtud del cual Promontoria transmitió a Orion IV las 716.250 acciones de Sotogrande LuxCo de las que era titular así como sus derechos de crédito derivados de un contrato de préstamo de accionista suscrito entre Promontoria,

como prestamista, y Sotogrande LuxCo, como prestataria, el 14 de noviembre de 2014 (el “**Contrato de Compraventa**”).

El precio establecido en el Contrato de Compraventa consta de un importe fijo que asciende a 88.925.000 euros (44.598.665,09 euros por las acciones de Sotogrande LuxCo titularidad de Promontoria y 44.326.334,91 euros por la cesión de los derechos de crédito derivados del préstamo otorgado por Promontoria a Sotogrande LuxCo) parte del cual se pagó en la fecha de firma del contrato y el resto se difirió, documentándose ese derecho de crédito de Promontoria frente a Orion IV por la parte del precio diferido como un préstamo que otorgaba Promontoria a Orion IV por el referido importe del precio diferido (*vendor loan*).

El importe fijo referido anteriormente no incluye el importe variable contingente (*earn-out*) establecido en el contrato de préstamo que se describe más adelante.

El préstamo (*vendor loan*) fue suscrito el mismo 13 de junio de 2017 entre Promontoria, como prestamista, y Orion IV, como prestataria y su vencimiento es el 13 de junio de 2022.

El contrato de préstamo establece el devengo de intereses fijos anuales de entre el 3% el primer año hasta el 8% el quinto año, así como unos honorarios (*fees*) adicionales del 1% del saldo vivo del préstamo al final de su primer aniversario y del 1% del saldo vivo del préstamo al final del segundo aniversario de éste en el caso de que todo o parte del importe del préstamo estuviera pendiente de pago en dichas fechas.

El precio implícito de las acciones de Sotogrande que se deriva del importe fijo, que incluye la parte al contado más el efecto financiero del *vendor loan*, es de 2,04 euros por acción.

A su vez, el préstamo incluye un interés variable consistente en un importe variable contingente (*earn-out*) al que Promontoria tendrá derecho en caso de que determinadas sociedades del Grupo Orion distintas de Orion IV, Sotogrande LuxCo, Sotogrande o sus filiales (estas últimas sociedades y sus filiales se denominarán “**Grupo Orion IV**”) recibieran, durante el periodo comprendido entre el 1 de julio de 2014 y la más temprana de las siguientes fechas (i) 13 de junio de 2022 y (ii) la fecha en la que Orion IV o las referidas sociedades del Grupo Orion (distintas de las que forman el Grupo Orion IV) transmitan las acciones y préstamos de accionista de Sotogrande LuxCo o del Grupo Orion IV (el “**Periodo del Earn-Out**”); algún tipo de distribución por parte de las sociedades que forman el Grupo Orion IV que permita la consecución de unos ratios financieros (relacionados con las referidas distribuciones así como las contribuciones realizadas por dichas sociedades del Grupo Orion (distintas del Grupo Orion IV) al Grupo Orion IV y con la tasa interna de retorno).

En relación con el *earn-out*, debe considerarse que en virtud de los ratios y términos acordados, el eventual importe que pudiera derivarse de dicho *earn-out* junto con el valor implícito de las acciones de Sotogrande indicado anteriormente (2,04 euros) no resultaría en que el valor implícito de las acciones de Sotogrande derivado de la Operación Soto LuxCo excediera de 3,08 euros por acción puesto que para que excediera de dicho importe la venta de las acciones de Sotogrande tendría que realizarse a un precio de, al menos, 7,5 euros por acción (o un importe superior en función del momento en que se produzca la venta, entre otras cuestiones) y teniendo en cuenta la fecha de vencimiento del préstamo, esta circunstancia se consideraría muy improbable.

En consecuencia, una vez analizada la probabilidad de consecución del *earn-out*, la Sociedad Oferente considera que el precio implícito de las acciones de Sotogrande derivado de la Operación Soto LuxCo no excedería de 3,08 euros por acción.

Por último, para garantizar las obligaciones de Orion IV asumidas en el contrato de préstamo, Orion IV y Promontoria firmaron un contrato de prenda en la misma fecha. En virtud del contrato de prenda Orion IV otorgó una prenda sobre las 1.432.500 acciones de Sotogrande LuxCo S.à r.l. de su titularidad, así como sobre todos los derechos, intereses y beneficios derivados de estas.

Aparte de los acuerdos referidos anteriormente, no hay otros acuerdos en vigor entre Promontoria y Orion IV o sus filiales.

5.2 Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y de la Sociedad Oferente simultáneamente

D. Olivier de Nervaux es miembro de los consejos de administración de Sotogrande, Sotogrande LuxCo, OEP IV BV, Orion Master IV y Orion IV.

Aparte de D. Olivier de Nervaux, no existen otras personas físicas o jurídicas que ostenten simultáneamente cargos en los órganos de administración, dirección y control de Sotogrande o sociedades de su grupo, de un lado, y de la Sociedad Oferente o entidades del grupo al que pertenece su accionista, de otro.

5.3 Acciones y otros valores de la Sociedad Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada

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

6 Valores de la Sociedad Afectada pertenecientes a la Sociedad Oferente

6.1 Acciones y otros valores de la Sociedad Afectada que pertenezcan a la Sociedad Oferente

La Sociedad Oferente es titular directo de un total de 44.429.730 acciones de Sotogrande, representativas del 98,925% de las acciones y de los derechos de voto en que se divide el capital social de Sotogrande.

Ninguna otra compañía perteneciente al grupo del que la Sociedad Oferente o su accionista son parte es titular, directa o indirectamente, de acciones de Sotogrande.

A los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, se hacen constar a continuación las participaciones titularidad de los siguientes consejeros de Sotogrande: (i) D. Isidoro Mínguez Barbero es titular de 5 acciones de Sotogrande; (ii) D. Marc Topiol es titular de 5 acciones de Sotogrande y (iii) D. Roberto Patricio Roca Mendenhall⁵ es titular de 5 acciones de Sotogrande.

⁵ De conformidad con el acuerdo aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada celebrada el 3 de agosto de 2017, el nombramiento de D. Roberto Patricio Roca Mendenhall se realiza con efectos a partir de la autorización de la presente Oferta por la CNMV de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.2 del Real Decreto 1066/2007.

Según ha sido informada la Sociedad Oferente, ningún otro de los administradores de la Sociedad Oferente o su grupo son titulares directa o indirectamente, de forma individual o en concierto con otros, de acciones de Sotogrande ni de instrumentos que den derecho a su suscripción o adquisición.

6.2 Autocartera de la Sociedad Afectada

Sotogrande no es titular de acciones propias.

7 Operaciones con valores de la Sociedad Afectada

Las únicas operaciones realizadas por la Sociedad Oferente, su accionista, el grupo al que pertenece, Sotogrande y sus filiales o los administradores de éstas o quienes actúen concertadamente con la Sociedad Oferente, con acciones de Sotogrande u otros valores o instrumentos que den derecho a su suscripción o adquisición entre el 13 de junio de 2016 (fecha correspondiente a los 12 meses anteriores al primer anuncio de la Oferta) y la fecha del Folleto son las siguientes:

- (a) Sotogrande y Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. suscribieron un contrato de liquidez el 3 agosto de 2016 a los efectos de favorecer la liquidez y la regularidad de la cotización de las acciones de Sotogrande. Para llevar a cabo la operativa regulada en dicho contrato, Sotogrande destinó 20.000 acciones y un importe de 58.800 euros a las cuentas asociadas al contrato.

El 14 de junio de 2017 Sotogrande procedió a la resolución unilateral del contrato de liquidez quedando en la mencionada cuenta de valores a la fecha de la resolución 18.398 acciones de Sotogrande. La última operación de compra realizada por Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. por cuenta de Sotogrande en virtud de este contrato fue el 30 de mayo de 2017 a un precio de 2,97 euros por acción. El precio más bajo pagado por las acciones de Sotogrande en las operaciones de compra realizadas por Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. por cuenta de Sotogrande en virtud de este contrato en los 12 meses anteriores al primer anuncio de la Oferta fue de 2,91 euros por acción. A su vez, el precio más alto pagado por las acciones de Sotogrande en las operaciones de compra realizadas por Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. por cuenta de Sotogrande en virtud de este contrato en los 12 meses anteriores al primer anuncio de la Oferta fue de 2,97 euros por acción, con lo que en ninguna operación de compra se superó el Precio de la Oferta. Se adjunta como **Anexo 9** al Folleto el detalle de todas las operaciones de compra y venta realizadas por Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. por cuenta de Sotogrande en virtud de este contrato de liquidez.

- (b) Sotogrande LuxCo y Sotogrande suscribieron en julio de 2016 un contrato de préstamo de acciones en virtud del cual Sotogrande LuxCo prestó 20.000 acciones de Sotogrande a la Sociedad Afectada a los efectos de firmar el contrato de liquidez mencionado en el apartado anterior. Dicho contrato fue resuelto mediante la devolución por Sotogrande a Sotogrande LuxCo de 18.398 acciones de Sotogrande el 7 de julio de 2017 y el abono, el 10 de julio de 2017, de 4.934,16 euros en efectivo por las 1.602 acciones restantes dadas en préstamo que no fueron devueltas en especie, valorándose por tanto cada acción de Sotogrande a esos efectos a 3,08 euros.

- (c) Con fecha 13 de junio de 2017 Promontoria y Orion IV, accionistas de Sotogrande LuxCo en un 50%, respectivamente, hasta dicha fecha, suscribieron el Contrato de Compraventa, según este se define y detalla en el apartado 5.1 del presente Capítulo I del Folleto, al que nos remitimos.

Una vez analizada la probabilidad de consecución del *earn-out*, la Sociedad Oferente considera que el precio implícito de las acciones de Sotogrande derivado de la Operación Soto LuxCo no excedería de 3,08 euros por acción.

Aparte de las operaciones a las que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, la Sociedad Oferente declara que ni la Sociedad Oferente, ni las sociedades de su grupo, ni, según ha sido informada la Sociedad Oferente, los administradores de éstas han realizado o acordado, desde el 13 de junio de 2016, directa o indirectamente, de forma individual o en concierto con otros o de cualquier otro modo, ninguna operación sobre acciones emitidas por la Sociedad Afectada, o valores que den derecho a su suscripción o adquisición, o que confieran directa o indirectamente derechos de voto en la misma.

8 Actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente

8.1 Información sobre la actividad de la Sociedad Oferente y el grupo de su accionista

Sociedad Oferente

La Sociedad Oferente es una sociedad constituida el 4 de julio de 2014. Todas las actividades realizadas por la Sociedad Oferente han estado relacionadas con Sotogrande. En particular, cabe destacar, la adquisición de 43.563.910 acciones de Sotogrande representativas de un 96,997% del capital social de Sotogrande a NH Hotel Group, S.A. el 16 de octubre de 2014 y de 867.422 acciones de Sotogrande representativas de un 1,93% del capital social de Sotogrande en el momento de liquidación de la Oferta de 2015.

No se prevé para la Sociedad Oferente ninguna actividad distinta a aquellas relacionadas con su inversión en la Sociedad Afectada.

Grupo Orion

Orion Capital es una entidad asesora y gestora de fondos de inversión inmobiliarios europeos en nombre de inversores institucionales de diversas partes del mundo y, especialmente, Europa Occidental, entre los cuales se incluye Orion European Real Estate Fund IV C.V. Orion Capital está autorizada y regulada por la *Financial Conduct Activity (FCA)* con el número OC356966.

La cartera inmobiliaria de fondos asesorados y/o gestionados por Orion IV está compuesta por edificios de oficinas, inmuebles industriales y propiedades residenciales. La organización del Grupo Orion está formada por aproximadamente 40 profesionales del sector inmobiliario que operan desde distintas oficinas en Europa (Francia, Italia, España, Luxemburgo y Reino Unido). La actividad del Grupo Orion incluye el establecimiento de estructuras de propiedad según las especialidades de cada inversión y la ejecución de dichas inversiones.

De acuerdo con la política de inversión de Orion European Real Estate Fund IV C.V., las inversiones de éste tienen vocación de permanencia a medio plazo, entendido como entre dos y diez años.

Orion Capital se ha mantenido activo en España desde 2009. A continuación, se resumen las operaciones realizadas por fondos asesorados por Orion Capital desde el año 2009 hasta la actualidad en España:

- Adquisición en 2009 de Plenilunio, un centro comercial en Madrid (70.000 metros cuadrados) y del edificio HQ de Hewlett Packard en las Rozas, cerca de Madrid.
- Desarrollo de Puerto Venecia, un centro comercial y de ocio de 200.000 metros cuadrados localizado en Zaragoza, junto con British Land. En octubre 2013, después de un año de la operación del centro comercial, el Grupo Orion compró la participación de British Land en Puerto Venecia, convirtiéndose Orion IV en el único accionista. Puerto Venecia recibió un premio Mapic en 2013 por el Mejor Desarrollo Comercial y de Ocio.
- Adquisición en 2010, junto con Colony Capital, de una parte significativa (aproximadamente 1.000 millones de euros de valor nominal) de la deuda sindicada de la sociedad cotizada Inmobiliaria Colonial. El Grupo Orion tuvo un papel activo en la reestructuración de la deuda, que fue parcialmente convertida en capital. Junto con los otros miembros del sindicato, el Grupo Orion se convirtió en uno de los mayores accionistas de Inmobiliaria Colonial, lo que le permitió adquirir una gran experiencia en compañías españolas cotizadas.
- Venta de Puerto Venecia en enero de 2015 a Intu PV Zaragoza S.A.
- Venta en febrero de 2015 de las últimas acciones de las que era titular el Grupo Orion en Inmobiliaria Colonial.
- Venta de Plenilunio en marzo de 2015.

8.2 Situación económico-financiera de la Sociedad Oferente correspondiente al último ejercicio cerrado y auditado

Sociedad Oferente

Se indican a continuación las principales magnitudes financieras relativas a la Sociedad Oferente contenidas en los estados financieros de la Sociedad Oferente:

Sotogrande LuxCo S.à r.l.	Importe (euros) a 31 diciembre 2016
Patrimonio	202.579.751,32
Cifra neta de negocios	0
Activos totales	353.770.728,52
Endeudamiento financiero neto ⁶	151.075.724,60
Resultado neto	(467.190,69)

Se adjuntan como anexo al Folleto los estados financieros individuales no auditados de la Sociedad Oferente correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016, junto con su traducción jurada al castellano, como **Anexo 10**. Dichos estados financieros no

⁶ El endeudamiento financiero neto incluye las "Deudas vencibles y pagaderas en el plazo de un año" (202.772,06 euros) y las "Deudas vencibles y pagaderas tras más de un año" (150.988.205,14) euros menos el "Efectivo en bancos, efectivo en cuentas de cheques postales, cheques y efectivo disponible" (115.252,60) euros.

están auditados por no estar Sotogrande LuxCo obligada a ello, tal y como establece el artículo 69 en relación con el artículo 35 de la ley 19 de diciembre de 2002 de Luxemburgo.

Sotogrande LuxCo no consolida sus cuentas con Sotogrande, por no estar obligada a ello de conformidad con la comunicación de la Comisión de Normas Contables (*Commission des Normes Comptables*) emitida el 10 de agosto de 2009 en relación con la aplicación del artículo 317(3) c) de la ley de 10 agosto de 1915 relativa a las sociedades mercantiles de Luxemburgo (*Loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales*) la cual le es aplicable.

Grupo Orion

Se indican a continuación las principales magnitudes financieras relativas a Orion IV European 1 S.à r.l. y Orion Fund IV Partner C.V. contenidas en los respectivos estados financieros de las mencionadas sociedades, tal y como se describe más adelante:

Orion IV European 1 S.à r.l.	Importe (euros) a 31 diciembre 2016
Patrimonio	73.091.941,10
Cifra neta de negocios	0
Activos totales	116.239.722,08
Endeudamiento financiero neto ⁷	43.110.170,33
Resultado neto	11.331,58

Orion Fund IV Partner C.V.	Importe (euros) a 31 diciembre 2016
Patrimonio	(74.208)
Cifra neta de negocios ⁸	(3)
Activos totales	1.139.237
Endeudamiento financiero neto ⁹	1.209.967
Resultado neto	(13.628)

Asimismo, se adjuntan como anexos al Folleto los siguientes estados financieros:

- (i) Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Orion IV European 1 S.à r.l. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016, junto con su traducción jurada al castellano, como **Anexo 11**. De conformidad con la legislación de Luxemburgo, concretamente el Capítulo II se la Sección 10 del artículo 69(2) de la Ley de 19 de diciembre de 2002 sobre el

⁷ El endeudamiento financiero neto incluye las "deudas vencibles y exigibles a un año" (1.928.635,95 euros), las "deudas vencibles y exigibles tras más de un año" (41.190.369,83 euros) menos el "efectivo y equivalentes al efectivo" (8.835,45 euros).

⁸ La cifra neta de negocios incluye las cuotas de socio colectivo.

⁹ El endeudamiento financiero neto incluye el "Pasivo a corto plazo" (1.213.445 euros) menos el "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" (3.478 euros).

registro mercantil y la contabilización y cuentas anuales de empresas (*Title II, Section 10 article 69(2) of the law of 19th December 2002 on the register of commerce and companies and the accounting and annual accounts of undertakings*) y el documento de constitución de la propia sociedad, Orion IV European 1 S.à r.l. no está obligada a auditar sus estados financieros.

- (ii) Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Orion Fund IV Partner C.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016, junto con su traducción jurada al castellano, como **Anexo 12**. De conformidad con la legislación de los Países Bajos, concretamente la Sección 9 del Título 9, Libro 2 del Código Civil holandés (*Title 9, Book 2 of the Dutch Civil Code*) y el documento de constitución de la propia sociedad, Orion Fund IV Partner C.V. no está obligada a auditar sus estados financieros.

Los estados financieros de Orion IV European 1 S.à r.l. se formulan de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados en Luxemburgo y de conformidad con la Ley de 19 de diciembre de 2002 del Gran Ducado de Luxemburgo. La publicación de los estados financieros de Orion IV European 1 S.à r.l. es obligatoria según la legislación de Luxemburgo.

Los estados financieros de Orion Fund IV Partner C.V. han sido formulados de conformidad con la legislación de los Países Bajos y los documentos de constitución (*limited Partnership agreement*) de cada una de las sociedades. Dichos documentos no están disponibles públicamente dado que su publicación no es obligatoria según la legislación de los Países Bajos.¹⁰

En relación con los estados financieros de Orion European Real Estate Fund IV C.V. (información consolidada), también se formulan de conformidad con la legislación de los Países Bajos y los documentos de constitución (*limited Partnership agreement*) de cada una de las sociedades y se entregan a los inversores del referido fondo bajo estrictas obligaciones de confidencialidad. Dichos documentos no están disponibles públicamente dado que su publicación no es obligatoria según la legislación de los Países Bajos.¹¹ En los estados financieros de Orion European Real Estate Fund IV C.V. se refleja información financiera de inversiones distintas de la relacionada con Sotogrande. Se hace constar que los estados financieros de Orion European Real Estate Fund IV C.V. no contiene ninguna información que pueda afectar a la formulación de un juicio fundado sobre la presente Oferta.

8.3 Se incluirán también los datos anteriormente señalados, referidos al periodo posterior al cierre de las últimas cuentas anuales en la medida que se hayan hecho públicos

Ninguna de las sociedades o fondos referidos en el apartado anterior tiene obligación o ha hecho públicos estados financieros intermedios o magnitudes financieras más recientes que los indicados anteriormente.

¹⁰ La legislación de los Países Bajos, concretamente el Título 9, Libro 2 del Código Civil holandés (*Title 9, Book 2 of the Dutch Civil Code*) y demás normativa relacionada, establece que Orion Fund IV Partner C.V. es una entidad jurídica con limitación de responsabilidad para sus socios (*limited partnerships*) y está fuera del ámbito de aplicación de dicha normativa y, por tanto, no está obligada a formular ni publicar estados financieros.

¹¹ La legislación de los Países Bajos, concretamente el Título 9, Libro 2 del Código Civil holandés (*Title 9, Book 2 of the Dutch Civil Code*) y demás normativa relacionada, establece que Orion European Real Estate Fund IV C.V. es una entidad jurídica con limitación de responsabilidad para sus socios (*limited partnerships*) y está fuera del ámbito de aplicación de dicha normativa y, por tanto, no está obligada a formular ni publicar estados financieros.

CAPÍTULO II

1 Valores a los que se dirige la Oferta

La presente Oferta se dirige a la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Sotogrande, esto es, las 44.912.588 acciones, de 0,60 euros de valor nominal cada una, representativas del 100% de su capital social y derechos de voto, y que otorgan a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. No obstante lo anterior, de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007, se hace constar que la Oferta se dirige a todas las acciones de Sotogrande, salvo a aquéllas cuyos titulares han votado a favor de la exclusión en la Junta General de accionistas celebrada el 3 de agosto de 2017 y han inmovilizado sus valores hasta que transcurra el plazo de aceptación de la Oferta al que se refiere el artículo 23 del Real Decreto 1066/2007.

En este sentido, la Sociedad Oferente ha votado a favor del acuerdo relativo a la exclusión de negociación de las acciones de Sotogrande aprobado por la Junta General de accionistas celebrada el día 3 de agosto de 2017 (si bien de conformidad con el artículo 32.2 del Real Decreto 1066/2007 no ha podido ejercer sus derechos políticos correspondientes al exceso de su participación accionarial sobre el umbral que obliga a formular una oferta pública de adquisición) y ha inmovilizado las 44.429.730 acciones representativas del 98,925% del capital social de Sotogrande de su titularidad hasta la liquidación de la Oferta, tal y como consta en el certificado que se incorpora como **Anexo 13**.

Como consecuencia de lo anterior, el número de acciones al que se extiende de modo efectivo la Oferta asciende a 482.858 acciones, representativas del 1,075% del capital social de Sotogrande.

Los términos y condiciones de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de Sotogrande a las que se extiende, ofreciéndose la contraprestación señalada en el apartado 2 siguiente de este Capítulo II.

La efectividad de la Oferta no está condicionada a la adquisición de un número mínimo de acciones y, por tanto, será válida y las acciones de Sotogrande quedarán excluidas de negociación en bolsa con independencia del número final de aceptaciones que se produzcan.

2 Contraprestación ofrecida

La Oferta para la adquisición de las acciones de Sotogrande objeto del Folleto se formula como una compraventa. Los titulares de acciones de Sotogrande que acepten la Oferta recibirán como contraprestación por la venta de sus acciones la cantidad de 3,08 euros por acción.

El Precio de la Oferta se liquidará en efectivo conforme a lo indicado en el apartado 2.4 del Capítulo III siguiente del Folleto.

2.1 Justificación de la contraprestación

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad Oferente solicitó a EY la elaboración de un informe de valoración de las acciones de la Sociedad Afectada conforme a los criterios establecidos en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1066/2007 que se describe más adelante.

Por su parte, el Consejo de Administración de Sotogrande, en su reunión de fecha 30 de junio de 2017, acordó, entre otras cuestiones, someter a la consideración y aprobación, en su caso, de la Junta General de accionistas de Sotogrande celebrada el 3 de agosto de 2017, la exclusión de negociación en las Bolsas de Valores de las acciones de Sotogrande, así como la formulación por Sotogrande LuxCo de la Oferta descrita en el Folleto y el precio de esta.

A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 10.5 del Real Decreto 1066/2007, el Consejo de Administración de Sotogrande aprobó en la referida reunión un informe justificando detalladamente la propuesta de exclusión de negociación y el precio y demás condiciones de la Oferta (el “**Informe del Consejo de Administración**”), que fue puesto a disposición de los accionistas el 3 de julio de 2017 al tiempo de la convocatoria de la Junta.

El Precio de la Oferta, que asciende a 3,08 euros por acción cumple con los requisitos establecidos por el artículo 10.6 del Real Decreto 1066/2007 para las ofertas de exclusión de negociación no siendo inferior al mayor que resulta entre (i) el precio equitativo al que se refiere el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007; y (ii) el que resulta de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia, los métodos de valoración contenidos en el artículo 10.5 del Real Decreto 1066/2007.

En concreto, en relación con lo previsto en el artículo 9 de Real Decreto 1066/2007, durante el periodo de 12 meses previo al 14 de junio de 2017¹² y hasta la fecha del Folleto, el precio más alto pagado o acordado por las acciones de Sotogrande asciende a 2,97 euros, correspondiente a las adquisiciones de 317 acciones efectuadas por Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. por cuenta de Sotogrande en el mercado los días 18 de abril, 8 de mayo, 9 de mayo, 17 de mayo y 30 de mayo de 2017 en el marco del contrato de liquidez suscrito en agosto de 2016 por Sotogrande. Este precio es inferior al Precio de la Oferta. Asimismo, se hace mención a la operación de autocartera descrita en el apartado 7(b) del Capítulo I.

A los efectos oportunos, se hace constar que ni la Sociedad Oferente ni las sociedades del grupo al que pertenecen ni otras personas o entidades que actúen por cuenta o de forma concertada con ellas, ni, según ha sido informada la Sociedad Oferente, los administradores de dichas sociedades, han adquirido ni acordado la adquisición de acciones de la Sociedad Afectada en los 12 meses anteriores al 14 de junio de 2017 ni desde dicha fecha hasta la fecha del Folleto por encima del mencionado precio de 3,08 euros por acción.

En particular, considerando la probabilidad de consecución del *earn-out* descrita en el apartado 5.1 del Capítulo I del Folleto y al que nos remitimos, la Sociedad Oferente

¹² Fecha en la que se anunció al mercado mediante hecho relevante que Orion IV había incurrido en un supuesto de formulación de oferta pública de adquisición de acciones por la toma de control indirecta o sobrevenida de Sotogrande y que Sotogrande LuxCo tenía previsto promover una oferta pública de exclusión de negociación de Sotogrande en cumplimiento del compromiso asumido en la Oferta de 2015, la cual se utilizaría para dar cumplimiento a la obligación de Orion IV establecida en el artículo 7.1 del Real Decreto en relación con la toma de control indirecta o sobrevenida.

considera que el precio implícito de las acciones de Sotogrande derivado de la Operación Soto LuxCo no excedería del Precio de la Oferta.

La Sociedad Oferente no ha realizado ninguna otra operación al contado ni a plazo con acciones de Sotogrande en el periodo de los 12 meses anteriores al 14 de junio de 2017 ni ha alcanzado ningún acuerdo de cualquier naturaleza al respecto, diferente de los que se describen en el apartado 7 del Capítulo I del Folleto, ni existirá compensación adicional de clase alguna al Precio de la Oferta para ningún accionista de Sotogrande.

En consecuencia, con todo lo anterior, la Sociedad Oferente considera que el Precio de la Oferta es equitativo conforme al artículo 9 del Real Decreto 1066/2007.

Informe de Valoración

Para determinar que el Precio de la Oferta no es inferior al que resulta de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia, los métodos de valoración contenidos en el artículo 10.5 del Real Decreto 1066/2007 Sotogrande LuxCo solicitó a EY la elaboración del mencionado Informe de Valoración.

Para emitir el Informe de Valoración, EY se ha basado, entre otros, en información proporcionada por Sotogrande LuxCo, Sotogrande e información pública. Esta información incluye, entre otros, estados financieros históricos, información fiscal, precio histórico por acción e información bursátil relativa al volumen de transacciones. En base a la información recibida de Sotogrande LuxCo, la información de mercado que se enumera en el Anexo II del Informe de Valoración, la experiencia de EY en el sector, conversaciones con la dirección de Sotogrande y su juicio profesional, EY ha preparado unas proyecciones financieras que han servido de base para la valoración. La dirección de Sotogrande ha manifestado que, una vez analizada la coherencia y razonabilidad global de las proyecciones financieras realizadas por EY en su conjunto desde un punto de vista financiero, las considera razonables.

Adicionalmente, EY ha mantenido reuniones y conferencias telefónicas con Sotogrande LuxCo y la dirección de Sotogrande sobre la situación financiera actual y esperada y demás aspectos que se han considerado relevantes o necesarios para llevar a cabo la valoración.

Para realizar el Informe de Valoración, EY ha tenido en cuenta los criterios de valoración establecidos en el Real Decreto 1066/2007, considerando asimismo otros métodos de valoración comúnmente aceptados por la comunidad financiera internacional para realizar valoraciones en el sector inmobiliario, entre los que se encuentran el *Triple Net Asset Value* (Triple NAV) y el descuento de flujos de caja. Adicionalmente, se ha considerado el precio de la Oferta de 2015 ajustado por el dividendo repartido en 2015 según se describe en la sección 8 del Informe de Valoración.

Se hace constar que el plan de negocio utilizado por EY en su Informe de Valoración se basa en las proyecciones realizadas por EY y consideradas razonables por la dirección de Sotogrande, que se basa, a su vez, en el que fue utilizado en la valoración de EY para la Oferta de 2015 ajustándolo a las nuevas circunstancias del mercado a la fecha de valoración. Estas circunstancias difieren de las de la Oferta de 2015 fundamentalmente por la ralentización del inicio de nuevos proyectos considerados en el plan de negocio original, el ajuste a la baja de los precios inicialmente considerados del stock, el incremento de la competencia y la incertidumbre generada por el *Brexit*. Por lo tanto, la valoración de EY ha sido realizada teniendo en cuenta un plan de negocio acorde a las

características y público objetivo de Sotogrande, así como las condiciones macroeconómicas en la fecha de valoración.

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

Metodologías	Euros/acción
Valor teórico contable individual a 31/12/2016	1,04
Valor teórico contable individual a 31/03/2017	0,99
Valor teórico contable consolidado a 31/12/2016	0,24
Valor teórico contable consolidado a 31/03/2017	0,15
Valor liquidativo	De la aplicación de este método resultarían valores significativamente inferiores a los obtenidos a partir de los demás métodos de valoración, por lo que se ha descartado su cálculo
Cotización media ponderada seis meses anteriores a 14/06/2017	2,99
Valor de la contraprestación ofrecida en el caso de ofertas públicas de adquisición formuladas en el año precedente	No ha habido ¹³
Precio implícito transacción Sotogrande LuxCo	2,04
Múltiplos de mercado de sociedades cotizadas comparables (mediana)	0,24
Múltiplos de mercado de transacciones de sociedades cotizadas comparables (mediana)	0,14
Triple NAV a 31/12/2016	2,66
Descuento de flujos de caja a 31/12/2016	3,51

EY concluye que, atendiendo a las características de Sotogrande y del sector en el que opera, teniendo en cuenta el propósito de la valoración, el contexto y objetivo de su

¹³ No ha habido ofertas públicas de adquisición sobre Sotogrande formuladas en el último año. No obstante, se indica en el Informe de Valoración de EY que el precio ajustado de la oferta pública de adquisición de acciones formulada por Sotogrande LuxCo sobre Sotogrande en abril de 2015 asciende a 3,12 euros por acción.

trabajo, y que son metodologías comúnmente aceptadas por la comunidad financiera internacional, tanto el Triple NAV como el método de descuento de flujos de caja son las metodologías de valoración más adecuadas para ser aplicadas en la valoración de Sotogrande¹⁴. Asimismo, EY considera adecuado basar su conclusión de valor en la media simple del valor resultante de las dos metodologías mencionadas anteriormente.

De conformidad con lo anterior, el siguiente cuadro¹⁵ detalla los valores obtenidos por cada una de las metodologías consideradas adecuadas y la conclusión final del valor de Sotogrande:

Metodología de valoración	Valor por acción (euros)	Valor fondos propios (miles euros)
Triple NAV a 31/12/2016	2,66	119.270
Descuento de flujos de caja a 31/12/2016	3,51	157.559
Conclusión de valor Sotogrande	3,08	138.415

De acuerdo con las bases de información y los procedimientos empleados en la realización de su trabajo, así como con las metodologías de valoración establecidas en el Real Decreto 1066/2007, y considerando los aspectos relevantes descritos en su Informe de Valoración, EY considera que a la fecha del Informe de Valoración el valor por acción de Sotogrande es de 3,08 euros.

Con fecha 20 de septiembre de 2017, EY ha emitido una carta de actualización de su Informe de Valoración en la que concluye que, teniendo en cuenta los hechos acaecidos posteriormente a la fecha de emisión de su Informe de Valoración y los procedimientos llevados a cabo, con base en su juicio profesional, considera que no existen factores significativos que modifiquen su conclusión sobre el valor de Sotogrande, incluida en su Informe de Valoración de fecha 27 de junio de 2017, por lo que se mantienen las conclusiones del citado informe.

El Informe de Valoración, el certificado de cotización media ponderada emitido por la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, S.A. con fecha 12 de julio de 2017 y la carta de actualización se incorporan al Folleto como **Anexo 14**.

El resumen de los resultados del Informe de Valoración obtenidos conforme a los distintos métodos de valoración es el siguiente:

(a) Valor teórico contable de la Sociedad Afectada y del grupo consolidado

La valoración realizada por EY toma como referencia los estados financieros consolidados de Sotogrande a 31 de diciembre de 2016. Adicionalmente EY ha calculado el valor teórico contable por acción (considerando las acciones emitidas, netas de autocartera) a 31 de marzo de 2017, así como el valor teórico contable a 31 de diciembre de 2014 y 2015 con el fin de observar la evolución de los últimos años.

¹⁴ Fuente: página 68 del Informe de Valoración.

¹⁵ Fuente: página 68 del Informe de Valoración.

Considerando las acciones emitidas, netas de autocartera, el valor teórico contable consolidado a 31 de diciembre de 2016 determinado por EY asciende a 0,24 euros por acción mientras que, a nivel individual, el valor teórico contable a 31 de diciembre de 2016 asciende a 1,04 euros por acción. Asimismo, el valor teórico contable individual y consolidado a 31 de marzo de 2017 asciende a 0,99 euros por acción y 0,15 euros por acción, respectivamente.

Este criterio de valoración no ha sido considerado adecuado por EY en la determinación de la conclusión de valor debido a que este criterio no considera el valor razonable de todos los activos y pasivos ni incorpora la potencial creación de valor de la Sociedad Afectada.

(b) Valor liquidativo de la Sociedad Afectada y del grupo consolidado

EY explica en el Informe de Valoración que el valor liquidativo es un método de valoración que refleja el valor de una empresa en una situación de disolución y cese definitivo de las actividades.

Su procedimiento de cálculo se basa, fundamentalmente, en la estimación del valor de la empresa en un proceso de venta de sus activos y cancelación de sus deudas, teniendo en consideración las plusvalías y/o minusvalías latentes, así como las contingencias que pudieran existir.

Como consecuencia de lo anterior, EY concluye que este valor resultaría significativamente inferior al que se obtendría de la aplicación del resto de metodologías utilizadas y descritas en el Informe de Valoración, y, por tanto, siguiendo las indicaciones del Real Decreto 1066/2007 EY descarta su cálculo y adecuación para la determinación del valor de mercado de las acciones de Sotogrande.

(c) Cotización media ponderada de las acciones de Sotogrande

Este método de valoración considera la cotización media ponderada de las acciones de la Sociedad Afectada correspondiente al semestre inmediatamente anterior al anuncio de la propuesta de exclusión, cualquiera que sea el número de sesiones en que se hubieran negociado. Según el informe de EY, la cotización media ponderada durante el semestre finalizado el 14 de junio de 2017 (fecha en la que se anunció que Sotogrande LuxCo tenía previsto formular una oferta pública de adquisición de acciones de la Sociedad Afectada para su exclusión) es de 2,99 euros por acción.

Este criterio de valoración no ha sido considerado adecuado por EY en la determinación de la conclusión de valor debido al escaso “capital flotante” (*free float*) de la Sociedad Afectada que cotiza en el mercado y su bajo volumen de negociación, que resta representatividad al precio de cotización.

(d) Valor de la contraprestación ofrecida en una oferta pública de adquisición formulada en el año anterior a la solicitud de autorización de la Oferta

El Real Decreto 1066/2007 establece que, en el supuesto de que se hubiese formulado alguna oferta pública de adquisición en el año precedente a la fecha del acuerdo de solicitud de exclusión de cotización, la contraprestación ofrecida debe ser considerada como uno de los métodos de valoración incluidos en el artículo 10.5 del Real Decreto 1066/2007.

No se ha formulado ninguna oferta pública de adquisición sobre Sotogrande durante el último año. No obstante, a pesar de ello, se indican a continuación las siguientes operaciones:

- (i) Compraventa de las acciones en Sotogrande LuxCo titularidad de Promontoria

Como se ha indicado anteriormente en este Folleto, el 13 de junio de 2017 Promontoria y Orion IV suscribieron el Contrato de Compraventa descrito en el apartado 5.1 del Capítulo I del Folleto al que nos remitimos.

Una transacción sobre Sotogrande LuxCo indica un precio implícito de las acciones de Sotogrande. El precio de la operación mencionada consta de un importe fijo (parte del cual se pagó en la fecha de firma del contrato y el resto se difirió a través del otorgamiento por el vendedor de un préstamo al comprador (*vendor loan*)) y un importe variable contingente (*earn-out*) en función de la consecución, en su caso, de determinados hitos de la inversión a futuro.

De acuerdo con el análisis realizado por EY, el precio implícito de las acciones de Sotogrande que se deriva del importe fijo, que incluye la parte al contado más el efecto financiero del *vendor loan*, es de 2,04 euros por acción. Adicionalmente, y una vez analizada por EY la probabilidad de consecución del *earn-out*, en opinión de EY el precio implícito de las acciones de Sotogrande que se deriva de la transacción es inferior al valor por acción de Sotogrande calculado mediante las metodologías de descuento de flujos de caja y Triple NAV de acuerdo con el artículo 10.5 del Real Decreto 1066/2007.

- (ii) OPA sobre Sotogrande lanzada el 29 de abril de 2015 (“Oferta de 2015”)

Adicionalmente, y aunque la oferta pública obligatoria que se indica a continuación no se ha formulado en el año precedente, EY hace constar que el 15 de diciembre de 2014 Sotogrande LuxCo presentó ante la CNMV la solicitud de autorización para la formulación de una oferta pública obligatoria de adquisición de acciones de Sotogrande, que fue aprobada en abril de 2015, y que culminó con la aceptación de un 64,32% de las acciones a las que se dirigió la oferta (esto es 867.422 acciones), las cuales representaban el 1,93% del capital social.

La oferta pública obligatoria fue realizada a un precio de 4,47 euros por acción. No obstante, teniendo en cuenta que el 29 de junio de 2015 la Junta General de accionistas de Sotogrande aprobó el reparto de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 60.653.339,61 euros, lo que equivale a 1,35 euros por acción, EY concluye en su informe que el precio por acción ajustado sería de 3,12 euros por acción. Las circunstancias actuales difieren a las de la oferta pública de adquisición de acciones autorizada en abril de 2015 fundamentalmente por la ralentización del inicio de nuevos proyectos, el ajuste a la baja de los precios considerados inicialmente del stock, el incremento de competencia y la incertidumbre generada por el *Brexit*.

(e) Otros métodos de valoración aplicables

Adicionalmente a los criterios anteriormente referidos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 10.5.e) del Real Decreto 1066/2007, EY ha aplicado otros métodos de valoración comúnmente aceptados por la comunidad financiera internacional, tales como la metodología de valoración a partir del *Triple Net Asset Value* (“**Triple NAV**”) de la Sociedad, el descuento de flujos de caja o la valoración por múltiplos de mercado de sociedades comparables. Los resultados de la aplicación de estos métodos y su respectiva relevancia, se detallan a continuación:

(i) *Triple Net Asset Value* (Triple NAV)

El Triple NAV es una metodología de valor generalmente utilizada en el sector inmobiliario considerada por EY de las más adecuadas a la hora de determinar el valor de las acciones de Sotogrande.

Según el Informe de Valoración, el método Triple NAV consiste en calcular el valor de una sociedad inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo la continuidad de los activos actualmente en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para gestionar dichos activos.

De acuerdo con dicho informe, la consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor razonable de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto a su valor neto contable. El afloramiento de una plusvalía, como diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado lleva inherentemente asociada el nacimiento de una obligación tributaria (o de un crédito tributario en caso de una minusvalía). Expuesto de otro modo, cabría decir que no es posible reconocer una plusvalía sin tener en cuenta su efecto impositivo en el Impuesto de Sociedades. Puesto que el Triple NAV como metodología se basa en el afloramiento teórico de las plusvalías latentes de los activos, atribuibles a los accionistas, dichas plusvalías deben ser ajustadas por la parte de la plusvalía que no es atribuible a los accionistas, y de la que es acreedora la Hacienda Pública.

Manteniendo la hipótesis de continuidad del negocio inherente a la metodología del Triple NAV, el tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías es del 25%, de acuerdo a la última reforma impositiva.

Para calcular el Triple NAV, EY ha seguido el método indirecto (partiendo de fondos propios y realizando los ajustes pertinentes) de la siguiente manera:

- Parte de la cifra del Patrimonio Neto consolidado del balance de situación basado en los estados financieros intermedios a 31 de diciembre de 2016.
- Estima el valor de mercado de los activos.
- Calcula el Gross Asset Value (“**GAV**”) a partir de las valoraciones de los activos a 31 de diciembre de 2016.
- Calcula las plusvalías generadas por los activos, como la diferencia entre el GAV y su valor teórico contable.
- Calcula los impuestos diferidos asociados a las plusvalías derivadas del Impuesto de Sociedades.
- Incluye otros ajustes tales como el valor presente del pasivo por convenio urbanístico, de la plusvalía municipal y de los gastos estructurales necesarios para gestionar los activos.
- Calcula el valor de Sotogrande a 31 de diciembre de 2016 (Triple NAV).
- El detalle de lo anterior puede verse en el siguiente cuadro¹⁶:

	31-dic-16
Fondos Propios Sotogrande	10.974
(-) Intereses minoritarios	(200)
Fondos Propios sociedad dominante	10.774
(+) Plusvalía activos fijos	11.350
(-) Impuestos plusvalía activos fijos	(2.838)
(+) Plusvalía existencias	106.333
(-) Impuestos plusvalía existencia	(26.583)
(+) Plusvalía compañía de aguas	14.411
(+) Plusvalía REM	1.298
(+) Compensación de BINs con plusvalías	29.421
(-) Pasivo convenio urbanístico	(2.168)
Triple NAV	141.998
Ajuste plusvalía municipal	(7.869)
Ajuste costes de estructura	(14.859)
Triple NAV ajustado	119.270
Nº total de acciones (en miles)	44.913
Autocartera	(20)
Nº de acciones excluyendo autocartera	44.893
Triple NAV en euros por acción	2,66

¹⁶ Fuente: página 40 del Informe de Valoración.

Para el cálculo del GAV, EY ha categorizado los activos de Sotogrande de la siguiente forma:

- (i) GAV de los activos fijos;
- (ii) GAV de las existencias;
- (iii) GAV de Aguas del Valle del Guadiaro S.L.U. ("**Compañía de Aguas**") y de la Conservación de la Marina, S.L.U. ("**REM**").

EY en sus tasaciones ha considerado para cada uno de los activos valorados "el Mayor y Mejor Uso" y tasas de descuento apropiadas conforme a los estándares de mercado para cada uno de los activos, que oscilan entre el 10% y el 15%. EY ha adoptado la definición del Mayor y Mejor Uso de *International Valuation Standards*: "*El Mayor y Mejor Uso es el uso de un activo que maximiza su potencial y que es posible, legalmente permisible y financieramente factible. El Mayor y Mejor Uso podría consistir en la continuación del uso existente de un activo o bien su dedicación a otros usos alternativos. Esto es determinado por el uso que un participante en el mercado aplicaría al activo cuando formula el precio que estaría dispuesto a pagar. El Mayor y Mejor Uso de un activo valorado de manera independiente podría ser diferente de su Mayor y Mejor Uso como parte de un grupo, cuando su contribución al valor total del grupo deba ser considerado.*" (IVS Framework 2013, Párrafos 32 y 33).

Asimismo, EY se ha basado en información pública disponible (Catastro, Mº de Fomento), en información histórica de Sotogrande y en previsión de otras promociones de terceros en oferta, considerando una absorción media de viviendas promovidas por Sotogrande razonable y sostenible.

Partiendo de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 (y teniendo en cuenta el número de acciones y la autocartera) para EY el valor de las acciones de Sotogrande que resulta de la aplicación de este método de valoración asciende a 2,66 euros por acción.

EY considera, basándose en su juicio profesional y teniendo en cuenta el sector donde la Sociedad Afectada opera y el contexto de su trabajo, que el Triple NAV, junto con el descuento de flujos de caja, es una de las metodologías más adecuadas para determinar el valor de las acciones de Sotogrande. EY considera este método como un valor relevante de referencia en la conclusión sobre el precio a los efectos del artículo 10.5 del Real Decreto 1066/2007.

- (ii) Descuento de flujos de caja

El descuento de flujos de caja es un método de valoración dinámico que estima el valor de una empresa, negocio o activo a partir del valor presente de los flujos de caja que una empresa podrá generar en el futuro y que son susceptibles de ser distribuidos a sus accionistas sin menoscabo del funcionamiento futuro de dicha empresa. Los valores obtenidos de la aplicación de este método están sujetos al cumplimiento de las proyecciones financieras en que se basa su aplicación. Los flujos de caja deben descontarse a una tasa adecuada que recoja el coste de

oportunidad de no estar invirtiendo dichos fondos en una inversión alternativa de similar riesgo.

En base al juicio profesional de EY, y teniendo en cuenta el sector en el que opera la Sociedad y el contexto de la operación, EY considera que el descuento de flujos de caja es otra metodología relevante a considerar junto con el Triple NAV para determinar el valor de las acciones de Sotogrande. Por tanto, EY contempla los resultados de este método como un valor relevante de referencia en la conclusión sobre el precio a los efectos del artículo 10.5 del Real Decreto 1066/2007.

En el análisis de valoración, el experto ha empleado el descuento de flujos de caja para el accionista, que incluye tanto los flujos de caja operativos futuros como los gastos estimados por el pago de intereses y el reembolso del principal de la deuda. De esta manera, se obtiene el valor de los fondos propios ("EqV" o Equity Value) de Sotogrande. A continuación, se han incluido los ajustes necesarios en el EqV para obtener el EqV ajustado.

Parámetros principales de valoración:

La tasa de descuento utilizada por EY para realizar el descuento de flujos de caja para el accionista tiene los siguientes componentes:

(a) K_e

Con el objetivo de estimar el coste de oportunidad del capital, EY ha utilizado el modelo de valoración del *capital asset pricing model* (CAPM). El CAPM establece que el coste de oportunidad del capital es igual a la rentabilidad de valores libres de riesgo más una prima de riesgo individual. La prima de riesgo es el riesgo sistemático de la compañía (beta) multiplicado por la prima de riesgo de mercado.

La ecuación para el coste de capital es la siguiente:

$$K_e = R_f + \beta \cdot R_m$$

- R_f (Tasa libre de riesgo): EY ha utilizado un promedio de tres años y medio de la cotización del bono a diez años del Tesoro español a 31 de diciembre de 2016. El resultado obtenido es una tasa de R_f de 2,29%.

- β (Beta apalancada): El riesgo no diversificable de cualquier activo se puede medir con la covarianza entre su rentabilidad y la rentabilidad de su índice de mercado, que se define como la beta del activo. La beta se ha calculado teniendo en cuenta el conjunto de las empresas comparables incluidas en el Anexo III del Informe de Valoración, y que ha dado como resultado una beta reapalancada de 1,23.
- R_m (Prima de riesgo del mercado): La prima de riesgo de mercado representa el diferencial entre la tasa de rentabilidad esperada de la cartera de mercado y la tasa libre de riesgo. Se ha utilizado una tasa de 6,5% basada en estudios internos realizados por EY.

(b) D/E (Estructura de capital)

El ratio de apalancamiento aplicado en el cálculo de la beta apalancada es el promedio de la estructura de capital de las empresas comparables de Sotogrande (21,17% de la deuda / 72,83% Recursos Propios).

(c) Tipo impositivo nominal

En el Informe de Valoración se ha considerado la tasa del impuesto de sociedades en España vigente en el año 2016 y en adelante del 25%. EY ha aplicado un tipo impositivo del 25% para calcular la beta apalancada.

Otras consideraciones:

EY ha considerado un período explícito de proyección de 20 años (2017-2036) para el plan de negocio, y la estimación de un valor terminal para aquellas unidades de negocio operativas que operen a perpetuidad.

Cabe destacar que el valor terminal (el cual capta el valor estimado de una empresa más allá del período proyectado, traído a valor presente y descontado a la tasa de descuento estimada) de Compañía de Aguas se ha calculado como el valor actual neto de los flujos de caja del proyecto que se generen desde 2037 hasta el final de la concesión. Para los hoteles, campos de golf, la hípica y el club de playa se ha considerado una tasa de crecimiento a perpetuidad de 2% para descontar el flujo de caja normalizado, basado en la tasa de inflación española a largo plazo según el objetivo de inflación del BCE y ha sido aplicado el modelo de Gordon-Shapiro para estimar el valor terminal.

Como se observa en la siguiente tabla¹⁷, tras realizar los ajustes correspondientes, según lo comentado previamente, el valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad se sitúa en 157,6 millones de euros:

¹⁷ Fuente: página 60 del Informe de Valoración.

Equity Value (en miles de euros)	157.871
Ajustes:	
(+) Otros activos financieros no corrientes	768
(+) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.305
(+) Otros activos financieros corrientes	98
(+) Efectivo y otros activos líquidos	8.783
(-) Provisiones no corrientes	(1.010)
(-) Otros pasivos financieros no corrientes	(129)
(-) Provisiones corrientes	(250)
(-) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(11.877)
Equity Value ajustado	157.559
Nº de acciones excluyendo autocartera	44.893
Valor por acción	3,51

Partiendo de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016, el valor de las acciones de Sotogrande que resulta de la aplicación de este método de valoración según se desprende del Informe de Valoración asciende a 3,51 euros por acción.

(iii) Múltiplos de compañías cotizadas comparables

Este método consiste en la estimación del valor de una compañía sobre la base de múltiplos obtenidos de sociedades cotizadas comparables.

EY señala en su Informe de Valoración que no existen compañías suficientemente comparables a Sotogrande.

Por lo tanto, esta metodología ha sido considerada como no adecuada por EY a los efectos del análisis de valoración y de las conclusiones del informe de valoración de EY.

Sin perjuicio de lo anterior, de la muestra seleccionada por EY de sociedades españolas y teniendo en cuenta la mediana de los múltiplos de referencia de comparables, la valoración de la Sociedad aplicando este método según el informe de EY sería de 0,24 euros por acción (y de 0,32 euros por acción teniendo en cuenta la muestra seleccionada por EY de sociedades no españolas).

(iv) Transacciones comparables

Este método de valoración se basa en un análisis de las transacciones recientes de sociedades cotizadas que han tenido lugar en el mercado español.

EY indica en el Informe de Valoración que no se han encontrado transacciones de sociedades suficientemente comparables que coticen en el mercado español y considera que esta metodología de cálculo no es adecuada a los efectos del análisis de valoración y de las conclusiones del Informe de Valoración.

Sin perjuicio de lo anterior, de la muestra seleccionada por EY y teniendo en cuenta la mediana de los múltiplos de referencia de las transacciones comparables, la valoración de la Sociedad aplicando este método según el informe de EY sería de 0,14 euros por acción.

3 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

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

4 Garantías y financiación de la Oferta

4.1 Garantía de la Oferta

De conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007 sobre garantías de las ofertas públicas de adquisición, la Sociedad Oferente constituyó un depósito de efectivo en Santander Securities Services, S.A.U. por un importe de 1.487.202,64 euros.

El importe de este depósito cubre íntegramente la contraprestación ofrecida por la totalidad de los valores a los que se dirige efectivamente la Oferta y está irrevocablemente afectado a la liquidación de la misma.

Se adjunta como **Anexo 15** al Folleto la documentación acreditativa legalizada de la constitución del depósito.

4.2 Financiación de la Oferta

En caso de que la Oferta fuera aceptada por todos los accionistas de Sotogrande a los que la misma efectivamente se dirige, esto es, 482.858 acciones representativas del 1,075% de su capital social, la Sociedad Oferente vendría obligada a realizar un desembolso máximo de 1.487.202,64 euros, importe que coincide con el depósito constituido por la Sociedad Oferente en Santander Securities Services, S.A.U. para garantizar en su totalidad el pago de la contraprestación de la Oferta y que se describe en el apartado 4.1 anterior.

Se hace constar que la Sociedad Oferente financia la presente Oferta enteramente mediante fondos aportados por su accionista Orion IV y no ha obtenido financiación alguna de terceros. Con fecha 31 de julio de 2017 Orion IV suscribió un préstamo con la Sociedad Oferente por un importe máximo de 1.487.202,64 euros para financiar la Oferta. El préstamo devengará un interés igual al Euribor a tres meses más un 5,89%. El préstamo vencerá transcurridos cinco años desde la fecha de disposición del mismo.

4.3 Efectos de la financiación sobre la Sociedad Afectada

La financiación de la Oferta no tiene efectos directos ni indirectos sobre la Sociedad Afectada ni depende de su negocio.

CAPÍTULO III

1 Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la presente Oferta es de 15 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios que, en los términos del artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, se publicarán en los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona (los “**Boletines de Cotización**”) y, al menos, en un periódico de difusión nacional. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 24:00 horas del último día del citado plazo. Se tomará como fecha de publicación de los anuncios en los Boletines de Cotización la fecha de la sesión bursátil a la que éstos se refieran.

A los efectos del cómputo del referido plazo de 15 días naturales se incluirá tanto el día inicial como el último del referido plazo. Si el primer día del plazo fuese inhábil bursátil, dicho plazo se iniciará el primer día hábil bursátil siguiente a efectos del mismo. En el caso de que el último día del plazo fuese inhábil bursátil, el plazo de aceptación se extenderá hasta el final del día hábil bursátil siguiente. La Sociedad Oferente podrá ampliar el plazo de aceptación de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 23.2 del Real Decreto 1066/2007, siempre que no se rebase el límite máximo de 70 días naturales y que se comunique la prórroga previamente a la CNMV. La ampliación del plazo de aceptación deberá anunciarse en los mismos medios en los que se hubiera publicado la Oferta, con una antelación mínima de tres días naturales a la fecha de terminación del plazo inicial, indicándose las circunstancias que la motivan.

En el caso de publicación de algún suplemento al Folleto, la CNMV podrá ampliar el plazo de aceptación de la Oferta de conformidad con lo establecido en el artículo 23.4 del Real Decreto 1066/2007. Asimismo, la CNMV podrá acordar la ampliación del plazo de aceptación en aquellos casos que pudiera resultar necesario de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.5 del Real Decreto 1066/2007.

Se adjunta como **Anexo 16** al Folleto, el modelo del anuncio que se publicará en los Boletines de Cotización y, al menos, en un periódico de difusión nacional, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007. A estos efectos no se considera la prensa digital.

Asimismo, se adjunta como **Anexo 17** al Folleto, la carta remitida por la Sociedad Oferente a la CNMV en relación con la publicidad de la Oferta.

2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, forma y plazo en el que recibirán la contraprestación

2.1 Declaraciones de aceptación

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por los accionistas de Sotogrande se realizarán de acuerdo con lo señalado en el Folleto, se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación hasta el último, ambos incluidos, serán revocables en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, todo ello, conforme se establece en el artículo 34 del Real Decreto 1066/2007.

2.2 Procedimiento de aceptación de la Oferta

Los titulares de acciones de Sotogrande que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad depositaria en la que se encuentren depositadas sus acciones y manifestar por escrito ante la misma su declaración de aceptación. Las declaraciones de aceptación de la Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas. Las aceptaciones serán cursadas a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona (las “**Sociedades Rectoras**”), a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las correspondientes acciones. Las entidades depositarias participantes en Iberclear se encargarán de recoger las aceptaciones por escrito y responderán de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieran dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de las acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Sotogrande se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda procederse a la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación aplicable a este tipo de operaciones que, a título enunciativo, serán: nombre completo o denominación social, domicilio y número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España o que no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte, nacionalidad y lugar de residencia.

Durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades miembros o participantes en Iberclear que reciban las declaraciones de aceptación y los miembros del mercado que intervengan en la operación remitirán diariamente a la Sociedad Oferente, a través del representante designado a estos efectos que se indica a continuación, y a las respectivas Sociedades Rectoras, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los accionistas de Sotogrande. El representante de la Sociedad Oferente a estos efectos es la siguiente entidad:

Banco Santander, S.A.

Domicilio: Gran Vía de Hortaleza nº 3

28033 Madrid

A la atención de D. Ignacio Algora / Carlos Sanz

La Sociedad Oferente y las Sociedades Rectoras facilitarán a la CNMV, cuando esta lo solicite, información sobre el número de aceptaciones presentadas y no revocadas de las que tuvieran conocimiento.

Se recuerda a los miembros del mercado que intervengan en la operación por cuenta de los accionistas de Sotogrande aceptantes de la Oferta y de la Sociedad Oferente, así como a las entidades depositarias de las acciones, la obligación establecida en el artículo 34.2 del Real Decreto 1066/2007, relativa a la remisión a las respectivas Sociedades Rectoras y a la Sociedad Oferente, de forma diaria de las aceptaciones recibidas.

Las acciones a las que se extiende la presente Oferta deberán ser transmitidas (i) libres de cargas y gravámenes y de derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad; (ii) por persona legitimada para transmitir las según los asientos del registro contable, de forma que la Sociedad Oferente adquiera una

propiedad irrevindicable de acuerdo con el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores; y (iii) con todos los derechos políticos y económicos que les correspondan.

En ningún caso la Sociedad Oferente aceptará acciones adquiridas con posterioridad al último día del plazo de aceptación de la Oferta. Es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de Sotogrande podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de Sotogrande de las que sean titulares. Toda declaración que formulen deberá referirse, al menos, a una acción de Sotogrande.

La información sobre el número de aceptaciones presentadas y no revocadas, según lo dispuesto en el artículo 35.2 del Real Decreto 1066/2007, podrá ser obtenida por los interesados durante el plazo de aceptación de la Oferta, previa solicitud e identificación completa del solicitante, bien en el domicilio social de la Sociedad Oferente, bien en el de sus representantes.

2.3 Publicación del resultado de la Oferta

De conformidad con el artículo 36 del Real Decreto 1066/2007, transcurrido el plazo de aceptación señalado en el apartado 1 anterior o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco días hábiles desde la finalización de dicho plazo de aceptación, las Sociedades Rectoras comunicarán a la CNMV el número total de acciones de Sotogrande comprendido en las declaraciones de aceptación presentadas.

Conocido por la CNMV el total de aceptaciones, la CNMV comunicará el resultado de la Oferta a las Sociedades Rectoras, a la Sociedad de Bolsas, a la Sociedad Oferente y a Sotogrande, en el plazo máximo de dos días hábiles.

Las Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado en los respectivos Boletines de Cotización correspondientes a la sesión bursátil en la que reciban la comunicación a la que se refiere el párrafo anterior. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta, la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

2.4 Intervención, liquidación de la Oferta y pago de la contraprestación

Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. será el miembro de la Bolsa que intermediará en la operación de compra de las acciones de Sotogrande por cuenta de la Sociedad Oferente, siendo Santander Securities Services, S.A.U. la entidad participante en Iberclear encargada de efectuar su liquidación por cuenta de la Sociedad Oferente.

La liquidación y el pago de la contraprestación de las acciones se realizarán de conformidad con lo previsto en el artículo 37 del Real Decreto 1066/2007 siguiendo el procedimiento establecido para ello por Iberclear, considerándose como fecha de la contratación de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a la que se refieran los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona que publiquen el resultado de la Oferta.

3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta

Los accionistas de Sotogrande que acepten que la intervención de la Oferta se realice a través de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. no soportarán los

corretajes derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa ni los cánones de contratación de las Bolsas de Valores españolas ni los cánones de liquidación de Iberclear, que serán satisfechos por la Sociedad Oferente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros miembros del mercado distintos de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U., serán a cargo del accionista aceptante el corretaje y los demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo, entre otros, los cánones de liquidación de Iberclear y los de contratación de las Bolsas de Valores.

En ningún caso la Sociedad Oferente se hará cargo de las comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones puedan cargar a sus clientes por la tramitación de las órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta.

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

4 Plazos para la renuncia a las condiciones a las que está sujeta la eficacia de la Oferta

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

5 Designación de las entidades que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación

La Sociedad Oferente ha designado a (i) Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U., con domicilio en Avenida de Cantabria s/n, Ciudad Grupo Santander, Boadilla del Monte (Madrid), con N.I.F. A-79/204 319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 5.160, folio 1, hoja M-84.468, para actuar en su nombre como entidad encargada de la intervención de las operaciones relativas a la adquisición de las acciones de Sotogrande a las que se dirige esta Oferta; y (ii) Santander Securities Services, S.A.U. con domicilio en Ciudad Grupo Santander, Boadilla del Monte, Madrid, con N.I.F. A-28027274 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 7274, folio 1, hoja M-117875, para actuar en su nombre como entidad encargada de la liquidación de las operaciones de adquisición de las acciones objeto de la Oferta.

Asimismo, Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. y Santander Securities Services, S.A.U. serán, respectivamente, las entidades encargadas de la intervención y la liquidación de las operaciones de adquisición de aquellas acciones de Sotogrande que se vean afectadas por los derechos de compraventa forzosa en los términos que se describen en el apartado 6 del presente Capítulo III.

Se adjuntan como **Anexo 18** al Folleto, las cartas de aceptación de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. y Santander Securities Services, S.A.U. como entidades responsables de la intervención y la liquidación, respectivamente, de las adquisiciones de acciones de Sotogrande por parte de la Sociedad Oferente.

6 Compraventas forzosas de las acciones de Sotogrande

6.1 Condiciones para las compraventas forzosas

A continuación, se detallan las condiciones que deberán cumplirse para que los accionistas de Sotogrande puedan exigir a Sotogrande LuxCo la compra forzosa de sus acciones y Sotogrande LuxCo pueda exigir a los accionistas de Sotogrande la venta forzosa de sus acciones.

De conformidad con lo previsto en el artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, las condiciones para la compraventa forzosa se tendrán cumplidas si:

- (i) a resultas de la Oferta, la Sociedad Oferente y las sociedades del grupo al que pertenece la Sociedad Oferente posean valores que representen al menos el 90% del capital social que confiere derecho de voto de Sotogrande; y
- (ii) la Oferta haya sido aceptada por titulares de acciones que representen al menos el 90% de los derechos de voto de Sotogrande distintos de los que ya se le atribuyan en la actualidad a la Sociedad Oferente y las sociedades de su grupo.

Teniendo en cuenta que la Sociedad Oferente es titular de acciones de la Sociedad Afectada representativas del 98,925% del capital social, las cuales han sido inmovilizadas, la Sociedad Oferente ya posee valores que representan más del 90% del capital social que confiere derecho de voto de Sotogrande. En consecuencia, la única condición que debe cumplirse para la compraventa forzosa es la referida en el apartado (ii) anterior.

En caso de que se cumpla dicha condición, la Sociedad Oferente exigirá a los titulares de acciones de Sotogrande que no hayan aceptado la Oferta la venta forzosa de la totalidad de sus acciones por una contraprestación igual a la de la Oferta, esto es, 3,08 euros por acción. En este caso, los gastos relativos a la venta forzosa y los correspondientes a la liquidación de dicha operación serán a cargo de la Sociedad Oferente.

De igual forma, en el supuesto de que se cumpla la referida circunstancia, conforme a lo establecido en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, los titulares de acciones de Sotogrande que no hubieran aceptado la Oferta y que así lo deseen, podrán exigir a la Sociedad Oferente también la compra forzosa de la totalidad de sus acciones por la misma contraprestación de la Oferta. No obstante, en este caso, los gastos relativos a la compra forzosa y los correspondientes a la liquidación de dicha operación serán a cargo de los accionistas vendedores.

Deben atribuirse a la Sociedad Oferente a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 las 15 acciones titularidad de D. Isidoro Mínguez Barbero, D. Marc Topiol y D. Roberto Patricio Roca Mendenhall, miembros del consejo de administración de Sotogrande. A los efectos de lo dispuesto en la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 deben de atribuirse a Sotogrande LuxCo 44.429.745 derechos de voto, representativos de un 98,925% del total de los derechos de voto.

Conforme a lo señalado en el apartado 1 del Capítulo II, la Oferta se dirige de modo efectivo a 482.858 acciones de Sotogrande, representativas del 1,075% de su capital social. Dicho número incluye las 15 acciones referidas anteriormente.

En consecuencia, la referida condición se tendrá por cumplida siempre que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan un número mínimo de 434.559

acciones de Sotogrande, representativas del 90% de los derechos de voto a los que se dirige efectivamente la Oferta (sin incluir las 15 acciones señaladas en el párrafo anterior) y del 0,967% del capital social de la Sociedad Afectada. En caso de que la Oferta fuera aceptada por (i) D. Isidoro Mínguez Barbero, titular de 5 acciones de Sotogrande; (ii) D. Marc Topiol, titular de 5 acciones de Sotogrande y (iii) D. Roberto Patricio Roca Mendenhall¹⁸, titular de 5 acciones de Sotogrande, como se menciona anteriormente, se deducirán sus acciones del cómputo, por lo que la aceptación mínima deberá comprender un número de 434.574 acciones de Sotogrande (incluyendo las de dichos accionistas) representativas del 90% de las acciones a las que se extiende la Oferta y del 0,968% del capital social. De conformidad con lo anteriormente señalado y teniendo en cuenta las formalidades relativas a la compra forzosa que se señalan en este apartado, los titulares de acciones de Sotogrande que no hayan aceptado la Oferta por la totalidad de los valores de los que sean titulares, deberían tener presentes las siguientes consideraciones antes de tomar la decisión de exigir a la Sociedad Oferente la compra forzosa de sus valores:

- (a) Las condiciones para que nazca el derecho de la Sociedad Oferente a exigir la venta forzosa de las acciones que no acudan a la Oferta son las mismas que las exigidas por la normativa para que nazca el derecho de los accionistas que no acudan a la Oferta a exigir la compra forzosa.
- (b) La contraprestación a percibir por los accionistas que no hubiesen acudido a la Oferta será el Precio de la Oferta.
- (c) Los gastos derivados de la compra forzosa serán por cuenta de los accionistas vendedores.

6.2 Procedimiento para las compraventas forzosas

Como se ha mencionado anteriormente, se hace constar que la Sociedad Oferente ejercitará frente a los accionistas el derecho de venta forzosa de sus acciones en el supuesto de que se cumplan las condiciones necesarias para ello.

A la mayor brevedad posible, y no más tarde de los tres días hábiles siguientes a la publicación del resultado de la Oferta, la Sociedad Oferente comunicará a la CNMV y al mercado, mediante un hecho relevante, si se dan las condiciones señaladas anteriormente para la realización de las compraventas forzosas.

En dicho hecho relevante se reiterará que Sotogrande LuxCo solicitará la venta forzosa de las acciones de Sotogrande en caso de cumplirse las condiciones señaladas. Asimismo, se informará en el hecho relevante de las variaciones habidas, en su caso, respecto de los derechos de voto de las acciones de Sotogrande atribuibles a la Sociedad Oferente señaladas en el anterior apartado y de los derechos de voto de las acciones atribuibles a la Sociedad Oferente que pudieran estar comprendidas en las declaraciones de aceptación. Sotogrande LuxCo fijará la fecha de la operación entre los 15 y 20 días hábiles siguientes a la comunicación del referido hecho relevante, que la CNMV difundirá públicamente.

¹⁸ De conformidad con el acuerdo aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada celebrada el 3 de agosto de 2017, el nombramiento de D. Roberto Patricio Roca Mendenhall se realiza con efectos a partir de la autorización de la presente Oferta por la CNMV de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.2 del Real Decreto 1066/2007.

En los cinco días hábiles siguientes a la publicación por la CNMV, Sotogrande LuxCo dará difusión pública y general de las características de la venta forzosa por medios análogos a los de la presente Oferta.

Con carácter previo a la fecha de la operación, Sotogrande LuxCo acreditará ante la CNMV la constitución de las garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones resultantes del ejercicio de venta forzosa.

El precio que la Sociedad Oferente deberá satisfacer por la compraventa forzosa se abonará en efectivo y corresponderá al mismo precio por acción pagado en la Oferta, esto es, 3,08 euros por acción.

En caso de venta forzosa, Sotogrande LuxCo adquirirá todas las acciones de Sotogrande cuya titularidad no le corresponde directa o indirectamente, incluyendo por tanto las acciones de los miembros de los órganos de administración de sociedades del Grupo Orion cuyos derechos de voto son atribuibles a Sotogrande LuxCo en el caso de que no hayan aceptado la Oferta. Dichos accionistas también podrán exigir la compra forzosa de sus acciones en los mismos términos que los restantes accionistas de la Sociedad Afectada.

Las acciones que se transmitan como consecuencia del ejercicio por Sotogrande LuxCo del derecho de venta forzosa o por los accionistas de Sotogrande del derecho de compra forzosa deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas. Dichas acciones serán transmitidas libres de cargas y gravámenes y de derechos de tercero que limiten los derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, por persona legitimada para transmitir las según los asientos del registro contable, de forma que Sotogrande LuxCo adquiera una propiedad irreivindicable de acuerdo con el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores.

Las adquisiciones de acciones objeto de compraventa forzosa por parte de Sotogrande LuxCo se intervendrán y liquidarán por Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. y Santander Securities Services, S.A.U., respectivamente, que actúan respectivamente como miembro intermediario de la operación por cuenta de Sotogrande LuxCo y como entidad participante en Iberclear encargada de efectuar la liquidación de las operaciones por cuenta de Sotogrande LuxCo.

Únicamente en caso de venta forzosa, todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de los valores serán por cuenta de Sotogrande LuxCo. En caso de compra forzosa todos los gastos derivados de las operaciones de compra forzosa y su correspondiente liquidación serán por cuenta de los accionistas vendedores.

La liquidación de la venta forzosa se hará en igual plazo que la liquidación de la Oferta.

En caso de compra forzosa, la liquidación y el pago de la contraprestación ofrecida se realizarán siguiendo el procedimiento establecido para ello por Iberclear, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la del día de la recepción de cada solicitud de una compra forzosa por parte de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. por cuenta de Sotogrande.

Si a la vista de la fecha de recepción de cualquier solicitud de compra forzosa, su liquidación resultase posterior a la de la operación de venta forzosa, la solicitud quedará sin efecto, quedando las acciones comprendidas en la operación de venta forzosa.

6.3 Formalidades que deben cumplir los accionistas de Sotogrande para solicitar la compra forzosa de sus acciones

En el caso de que se de la condición para la realización de las compraventas forzosas anteriormente señalada, el plazo máximo del que dispondrán los accionistas de Sotogrande para solicitar la compra forzosa, de conformidad con el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, será de tres meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta. Si bien, como se ha indicado, si a la vista de la fecha de la recepción de cualquier solicitud de compra forzosa, su liquidación resultase posterior a la de la operación de venta forzosa, la solicitud quedará sin efecto, quedando las acciones comprendidas en la operación de venta forzosa.

La contraprestación que Sotogrande deberá satisfacer a todos aquellos accionistas de Sotogrande que ejerciten el derecho de compra forzosa será la ofrecida en esta Oferta, esto es, 3,08 euros por acción con pago en efectivo.

Los accionistas de Sotogrande que deseen solicitar la compra forzosa de sus acciones deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en la que tengan depositadas sus acciones. Las solicitudes de compra forzosa serán cursadas por escrito a la Sociedad Oferente por dichas entidades a través de Santander Investment Bolsa Sociedad de Valores, S.A.U. Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones responderán, de acuerdo con sus registros, del detalle de la titularidad y tenencia de los valores a los que se refieran las solicitudes de compra forzosa.

Todos los accionistas que soliciten, en su caso, la compra forzosa, deberán incluir en sus solicitudes la totalidad de las acciones de Sotogrande de su titularidad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores, si las acciones de Sotogrande objeto de compra o venta forzosa se encontrasen embargadas como consecuencia de actos administrativos o resoluciones judiciales, o existiera sobre ellas algún tipo de carga, incluyendo gravámenes, derechos reales limitados o garantías financieras, las referidas acciones se enajenarán libres de dichas cargas, pasando éstas a constituirse sobre el precio pagado por la Sociedad Oferente por la compraventa.

El depositario de las acciones estará obligado a mantener en depósito el precio de la compraventa, poniendo en conocimiento de la autoridad judicial o administrativa que hubiere ordenado los embargos o del titular de cualesquiera otras cargas la aplicación del presente procedimiento.

Si, una vez aplicado lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores, existiera una parte del precio que resultase innecesaria para la satisfacción de las obligaciones garantizadas con el embargo o embargos practicados, o con las cargas existentes sobre los valores, se pondrá inmediatamente a disposición del titular de éstos.

Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas acciones de Sotogrande que reciban las solicitudes de compra forzosa remitirán diariamente a la Sociedad Oferente, a través de Banco Santander, S.A., los datos relativos al número de acciones comprendidas en las solicitudes de compra forzosa presentadas, en su caso, por los accionistas de Sotogrande.

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de Sotogrande se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de

las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

En ningún caso la Sociedad Oferente aceptará solicitudes de compra forzosa con fecha posterior al día en que se cumplan tres meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta o relativas a acciones que tengan referencias de registro posteriores a dicho día. Es decir, aquellas acciones sobre las que se solicite la compra forzosa deberán haber sido adquiridas no más tarde del día en que se cumplan tres meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta y su solicitud deberá realizarse dentro de dichos tres meses.

Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. será el miembro de la Bolsa que actuará por cuenta de la Sociedad Oferente como intermediario en la adquisición de las acciones objeto de la compra forzosa, siendo Santander Securities Services, S.A.U. la entidad participante en Iberclear encargada de efectuar por cuenta de la Sociedad Oferente la liquidación correspondiente.

Las solicitudes de compra forzosa recibidas por la Sociedad Oferente se liquidarán en iguales plazos que los fijados en el Folleto para la liquidación de la Oferta, contados a partir de la recepción de cada solicitud. Las entidades encargadas de la liquidación realizarán los traspasos de valores y del efectivo que sean necesarios para consumir la compra forzosa en la fecha de liquidación.

Se recomienda a los accionistas de Sotogrande que se informen convenientemente sobre los gastos asociados a la ejecución de dichas operaciones de compra forzosa.

CAPÍTULO IV

Todas las manifestaciones de este Capítulo IV sobre planes e intenciones respecto de Sotogrande y su grupo corresponden tanto a Sotogrande LuxCo en calidad de oferente, como a su accionista, Orion IV.

1 Finalidad perseguida con la adquisición

La formulación de la Oferta por la Sociedad Oferente como entidad dominante de Sotogrande, tiene como finalidad principal la exclusión de negociación de las acciones de Sotogrande, de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007, y, en su caso, aumentar la participación accionarial de Sotogrande LuxCo en Sotogrande de forma que pueda alcanzar el 100% de su capital social. Adicionalmente, la exclusión de negociación supondrá la simplificación de la estructura de la Sociedad y de su funcionamiento, además de permitir un ahorro de determinados costes ligados a la condición de sociedad cotizada.

Asimismo, cabe señalar que, en la actualidad, Sotogrande se encuentra participada en un 98,925% por Sotogrande LuxCo. El porcentaje del denominado “capital flotante” (*free float*) que está actualmente distribuido entre el público es de, aproximadamente, el 1,075% (incluyendo las acciones titularidad de los consejeros de Sotogrande). Este reducido porcentaje de “capital flotante” impide que se alcancen niveles de difusión accionarial adecuados para la negociación de las acciones en las Bolsas de Valores, presentando consecuentemente la negociación de las acciones en Bolsa un escaso volumen de contratación y liquidez.

Estas circunstancias bursátiles se unen al compromiso adoptado por Sotogrande LuxCo en el folleto de la Oferta de 2015, consistente en promover la exclusión de negociación de la Sociedad Afectada mediante una oferta de exclusión en caso de que no se adoptasen, en el plazo máximo de 24 meses desde la liquidación de la oferta, las medidas necesarias para iniciar la colocación en el mercado de un 10% del capital social de la Sociedad Afectada.

Asimismo, según ha informado Sotogrande LuxCo, esta Oferta se utilizará igualmente para dar cumplimiento a la obligación de Orion IV establecida en el artículo 7.1 del Real Decreto de formular una oferta sobre la Sociedad Afectada dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la toma de control indirecta o sobrevenida referida anteriormente a resultas de la adquisición por Orion IV a Promontoria de todas las acciones de las que esta última era titular en Sotogrande LuxCo y en virtud de la cual Orion IV se convirtió en el accionista único de Sotogrande LuxCo.

En definitiva, las razones expuestas aconsejan promover la exclusión de negociación y la formulación en consecuencia de la Oferta, de forma que se proporcione una salida adecuada a los accionistas minoritarios de la Sociedad Afectada que deseen transmitir sus acciones en la Sociedad.

2 Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad

No existe ningún plan estratégico ni intención por parte de la Sociedad Oferente y Orion IV de modificar en los próximos 12 meses la actual estrategia de Sotogrande. Asimismo, no contemplan cambios relevantes en las actividades ni en la localización de los centros de actividad de Sotogrande y su grupo en los próximos 12 meses.

3 Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos

No existe ningún plan estratégico o intención de realizar cambios en los puestos de trabajo del personal y del equipo directivo de Sotogrande ni en las políticas y condiciones de trabajo que les son aplicables, sin que se contemplen variaciones significativas de los puestos de trabajo existentes dentro de un periodo de 12 meses.

4 Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad Afectada; variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto

4.1 Planes relativos a la utilización o disposición de activos de Sotogrande

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

No obstante, la Sociedad Oferente no descarta la posible desinversión en alguna unidad de negocio de Sotogrande que no forme parte de su negocio principal y que no afectaría a la valoración de Sotogrande.

4.2 Variaciones en el endeudamiento financiero neto de Sotogrande

La Sociedad Oferente no tiene planes específicos, previsiones ni intenciones relativas a operaciones que puedan suponer una variación en el endeudamiento financiero de la Sociedad Afectada.

5 Planes relativos a la emisión de valores por la Sociedad Afectada y su grupo

La Sociedad Oferente no tiene ningún plan o intención ni ha adoptado ningún acuerdo relativo a emisiones de valores de la Sociedad Afectada ni de sus filiales.

6 Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas

La Sociedad Oferente no tiene intención de llevar a cabo reestructuraciones de ninguna naturaleza que pudieran afectar de manera relevante a la Sociedad Afectada, ni a sus ramas de actividad o líneas de negocio, ni tampoco tiene intención de realizar operaciones societarias como fusiones, escisiones u otras modificaciones en las que pudieran tomar parte Sotogrande, las sociedades de su grupo o la Sociedad Oferente.

7 Política de dividendos de la Sociedad Afectada

En los últimos años Sotogrande no ha repartido dividendos, a excepción de la distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición acordada por Sotogrande que tuvo lugar en 2015.

El Oferente no tiene intención de que Sotogrande distribuya dividendos en los próximos 2-3 años.

8 Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y su grupo

Con fecha 13 de junio de 2017 (con efectos desde esa misma fecha) D. José María Aznar Botella, D. Lukas Christiaan Baaijens y D. Geert Jan Schipper presentaron su dimisión como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Afectada. La Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada celebrada el 3 de agosto de 2017 acordó tomar razón de dichas dimisiones.

Asimismo, en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada celebrada el 3 de agosto de 2017 se aprobó nombrar a D. Roberto Patricio Roca Mendenhall como consejero de Sotogrande por el plazo estatutario de cuatro años con la calificación de consejero externo dominical¹⁹.

La composición actual del Consejo y sus comisiones se detalla en el apartado 3.3.1 y 3.3.2 del Capítulo I del Folleto, respectivamente. Una vez Sotogrande sea excluida de cotización es probable que la estructura, composición, número de miembros y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada sean modificados para adaptarlos a las necesidades de una sociedad no cotizada, si bien no se han concretado hasta el momento las modificaciones a realizar, a excepción de las relativas a la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que serán disueltas.

9 Previsiones relativas a los estatutos de la Sociedad Afectada o de las entidades de su grupo

No se prevén modificaciones de los Estatutos Sociales de la Sociedad Afectada ni de sus filiales distintas de las necesarias para para adaptarlos a la nueva realidad de la compañía como sociedad no cotizada, si bien no se han decidido hasta el momento las modificaciones a realizar, a excepción de las modificaciones dirigidas a reflejar la disolución de la Comisión de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

10 Intenciones con respecto a la cotización de los valores de la Sociedad Afectada

Una vez liquidada la Oferta, las acciones de Sotogrande quedarán excluidas de negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid. No obstante, en caso de que se den las condiciones previstas en el artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores, relativo a las compraventas forzosas, la exclusión se hará efectiva cuando se haya liquidado la operación de venta forzosa de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Real Decreto 1066/2007.

¹⁹ De conformidad con el acuerdo aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Afectada celebrada el 3 de agosto de 2017, el nombramiento de D. Roberto Patricio Roca Mendenhall se realiza con efectos a partir de la autorización de la presente Oferta por la CNMV de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.2 del Real Decreto 1066/2007.

11 Intención de aplicar o no el derecho de venta forzosa previsto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007

Siempre y cuando se den las circunstancias que se mencionan en el apartado 6.1 del Capítulo III, Sotogrande LuxCo exigirá a los restantes titulares de acciones de Sotogrande su venta forzosa al mismo precio que la contraprestación ofrecida en la presente Oferta.

12 Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas

La Sociedad Oferente, de acuerdo con el horizonte temporal de inversión de Orion European Real Estate Fund IV C.V., tiene previsto mantener la inversión en Sotogrande durante un plazo de entre dos a siete años. La Sociedad Oferente no prevé transmitir acciones de Sotogrande y no existe ningún acuerdo al respecto ni tampoco ninguna operación de desinversión en Sotogrande en fase de negociación.

13 En la medida en que la Sociedad Oferente se vea afectada por la Oferta, deberán incluirse las informaciones a que se refieren los párrafos anteriores de este Capítulo referidas al Oferente y su grupo

Se estima que ni la Sociedad Oferente ni ninguna de las sociedades de su grupo (incluidas sus sociedades dominantes últimas) se verán afectadas de manera relevante por la Oferta. Concretamente, la Sociedad Oferente y las sociedades pertenecientes a su grupo (distintas de Sotogrande y sus filiales), no prevén que la Oferta suponga: (i) ningún cambio en la estructura, composición y funcionamiento de sus órganos de administración o de sus Estatutos Sociales; (ii) ningún cambio relevante en la organización funcional ni en su actividad y estrategia; (iii) ninguna disminución de las inversiones previstas; (iv) ninguna modificación en la política de personal ni en sus centros de actividad; (v) ninguna alteración en la política de dividendos; ni (vi) ninguna reestructuración societaria.

A su vez, no se prevén cambios en el endeudamiento financiero distintos de los previstos en el apartado 4 anterior del presente Capítulo IV y en el apartado 4.2 del Capítulo II.

CAPÍTULO V

1 Autorizaciones en materia de defensa de la competencia

La Oferta no está sujeta a su notificación ante la Comisión Europea ni ante la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, en virtud de lo dispuesto, respectivamente en el Reglamento (CE) 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las operaciones de concentración entre empresas, y en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia. Asimismo, no es una operación susceptible de comunicación o autorización en otras jurisdicciones y, por tanto, tampoco procede la realización de comunicación alguna a entidades reguladoras de la competencia en otras jurisdicciones.

2 Otras autorizaciones o verificaciones administrativas

La Sociedad Oferente manifiesta que, tras la realización de las oportunas comprobaciones, no son precisas otras autorizaciones o verificaciones administrativas, nacionales o extranjeras, relativas a la Oferta, por lo que ni la Sociedad Oferente ni Sotogrande han notificado la Oferta a ningún organismo o autoridad distintos de la CNMV.

3 Lugares donde podrá consultarse el Folleto y los documentos que lo acompañan

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1066/2007, el Folleto y la documentación que lo acompaña estarán a disposición de los accionistas de Sotogrande desde el día hábil bursátil siguiente a la publicación del primero de los anuncios a que se refiere el artículo 22.1 del mencionado Real Decreto 1066/2007 en los siguientes lugares:

- (a) en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid (Plaza de la Lealtad número 1, Madrid) y Barcelona (Paseo de Gracia número 19, Barcelona);
- (b) en el domicilio social de Sotogrande, S.A. (Avenida La Reserva s/n, Club de Golf La Reserva, Sotogrande (San Roque), Cádiz);
- (c) en el domicilio social de la Sociedad Oferente (11/13, Boulevard de la Foire L-1528, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo);
- (d) en el domicilio social de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. (Avenida de Cantabria, s/n, Ciudad Grupo Santander, Boadilla del Monte, Madrid);
y
- (e) en los registros públicos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en Madrid (calle Edison 4, Madrid) y Barcelona (Paseo de Gracia 19, Barcelona).

Igualmente, el Folleto, sin sus anexos, y el anuncio de la Oferta, podrán también ser consultados en las respectivas páginas web de Sotogrande (www.sotogrande.com) y de la CNMV (www.cnmv.es).

En Madrid, a la fecha que consta en el encabezado se firma el Folleto de la oferta pública obligatoria de adquisición de acciones de Sotogrande, S.A. formulada por Sotogrande LuxCo.

Sotogrande LuxCo S.à r.l.

D. Anthony Patrick Halligan

ANEXOS

Anexo 1 (i)

Acuerdos del Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo S.à r.l. de fecha 28 de junio de 2017, debidamente notariados y apostillados, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 1 (ii)

Acuerdos del Consejo de Administración de Orion IV European 1 S.à r.l. de fecha 28 de junio de 2017, debidamente notariados y apostillados, junto con su traducción jurada al castellano.

Anexo 2

Certificación acreditativa de los acuerdos adoptados por la junta general de accionistas de Sotogrande, S.A. con fecha 3 de agosto de 2017 en relación con la exclusión de negociación de las acciones de Sotogrande, S.A. y la formulación de la Oferta

Anexo 3

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Sotogrande LuxCo S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 4

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion IV European 1 S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 5

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion Master IV Luxembourg S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 6

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion European Real Estate Fund IV C.V., junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 7

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion Fund IV Partner C.V., Orion Dutch Partner B.V. y OEP IV B.V., junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 8

**Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion
Capital Managers LLP, junto con su traducción jurada al castellano**

Anexo 9

Detalle de todas las operaciones de compra y venta de acciones de Sotogrande, S.A. realizadas por Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. por cuenta de Sotogrande, S.A. en virtud del contrato de liquidez suscrito en agosto de 2016 entre ambas sociedades

Anexo 10

**Estados financieros individuales no auditados de Sotogrande LuxCo S.à r.l.
correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016, junto con su
traducción jurada al castellano**

Anexo 11

**Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Orion IV
European 1 S.à r.l. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de
2016, junto con su traducción jurada al castellano**

Anexo 12

**Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Orion Fund IV
Partner C.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016,
junto con su traducción jurada al castellano**

Anexo 13

Certificado de inmovilización de las acciones de Sotogrande, S.A. titularidad de Sotogrande LuxCo S.à r.l.

Anexo 14

Informe de valoración independiente de las acciones de Sotogrande emitido por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. con fecha 27 de junio de 2017 junto con la carta de actualización y el certificado de cotización media ponderada emitido por la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, S.A. con fecha 12 de julio de 2017

Anexo 15

**Documentación acreditativa del depósito bancario constituido en garantía de la
Oferta**

Anexo 16

Modelo de anuncio de la Oferta

Anexo 17

**Carta remitida por Sotogrande LuxCo S.à r.l. a la CNMV en relación con la
publicidad de la Oferta**

Anexo 18

Cartas de aceptación de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. y Santander Securities Services, S.A.U. como entidades responsables de la intervención y la liquidación de la Oferta, respectivamente