

Comisión Nacional del Mercado de Valores
C/ Edison, 4
Madrid 28006

28 de abril de 2015

Oferta pública obligatoria de adquisición de acciones de Sotogrande, S.A.

Muy Sres. nuestros:

Adjunto les remitimos el CD ROM que contiene el folleto explicativo y el modelo de anuncio de la oferta pública obligatoria de adquisición de acciones formulada por Sotogrande LuxCo S.à r.l., sobre la totalidad de las acciones de Sotogrande, S.A.

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figura en este CD ROM es idéntico al de las últimas versiones en papel de dichos documentos presentadas por escrito ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para difundir los mencionados documentos por vía telemática.

Muy atentamente,

D. Alejandro Ortiz Vaamonde

Linklaters, S.L.P.

**FOLLETO EXPLICATIVO DE LA OFERTA PÚBLICA DE
ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE**

SOTOGRADE, S.A.

FORMULADA POR

SOTOGRADE LUXCO S.à r.l.

Madrid, 21 de abril de 2015

De conformidad con lo establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, 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.....	1
CAPÍTULO I	4
1 Personas responsables del Folleto.....	4
2 Acuerdos, ámbito y legislación aplicables.....	5
3 Información sobre Sotogrande.....	6
4 Información sobre la Sociedad Oferente y su grupo	13
5 Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada.....	33
6 Valores de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente.....	50
7 Operaciones con valores de la Sociedad Afectada.....	51
8 Actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente	52
CAPÍTULO II	60
1 Valores a los que se dirige la Oferta	60
2 Contraprestación ofrecida	60
3 Condiciones a las que está sujeta la Oferta.....	72
4 Garantías y financiación de la Oferta.....	72
CAPÍTULO III	74
1 Plazo de aceptación de la Oferta.....	74
2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.....	74
3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta.....	76
4 Plazos para la renuncia a las condiciones a las que está sujeta la eficacia de la Oferta	76
5 Designación de las entidades que actúen por cuenta de la Sociedad Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación	77
6 Formalidades que deben cumplir los accionistas de Sotogrande para solicitar la compra forzosa de sus acciones si se dan las condiciones indicadas en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007	77
CAPÍTULO IV	81

1	Finalidad perseguida con la adquisición.....	81
2	Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su grupo para un horizonte temporal de 12 meses.....	81
3	Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada y su grupo para un horizonte temporal de 12 meses	82
4	Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad Afectada; variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto	83
5	Planes relativos a la emisión de valores por la Sociedad Afectada y su grupo	84
6	Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas.....	84
7	Política de dividendos de la Sociedad Afectada.....	85
8	Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y su grupo	85
9	Previsiones relativas a los estatutos de la Sociedad Afectada o de las entidades de su grupo	86
10	Intenciones con respecto a la cotización de los valores de la Sociedad Afectada	86
11	Intención de aplicar o no el derecho de venta forzosa previsto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007	87
12	Intenciones relativas a la transmisión de valores de la Sociedad Afectada, indicando si existe algún acuerdo a este respecto con otras personas.....	87
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.....	88
	CAPÍTULO V	89
1	Defensa de la competencia	89
2	Otras autorizaciones o verificaciones administrativas.....	89
3	Lugares donde podrá consultarse el Folleto y los documentos que lo acompañan... ..	89
	<u>ANEXOS</u>	91

ANEXOS

- Anexo 1** Informe de valoración independiente de las acciones de Sotogrande emitido por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. con fecha 14 de abril de 2015 junto con el certificado de cotización media ponderada emitido por la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, S.A. con fecha 10 de diciembre de 2014.
- Anexo 2** Certificación acreditativa de los acuerdos adoptados por los Consejos de Administración de Sotogrande LuxCo S.à r.l. y sus accionistas 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 12 de noviembre de 2014 y 9 de diciembre de 2014, debidamente notariados y apostillados, junto con su traducción jurada al castellano;
 - (ii) Acuerdos del Consejo de Administración de Promontoria Holding 80 B.V. de fecha 13 de noviembre de 2014, debidamente notariados y apostillados, junto con su traducción jurada al castellano; y
 - (iii) Certificaciones de los acuerdos del Consejo de Administración de Orion IV European 1 S.à r.l. de fecha 12 de noviembre de 2014, emitidas, respectivamente, por los consejeros Anthony Halligan y Christopher Jenner con fecha 26 de noviembre de 2014, debidamente notariadas y apostilladas, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 3** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Sotogrande LuxCo S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes a 28 de noviembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 4** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Holding 80 B.V. y sus Estatutos Sociales vigentes a 10 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 5** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Cerberus Global Investments B.V. y sus Estatutos Sociales vigentes a 8 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 6** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Holding Coöperatie U.A. y sus Estatutos Sociales vigentes a 8 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 7** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Holding Coop LDC y sus Estatutos Sociales vigentes a 11 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 8** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Holding Coop II LDC y sus Estatutos Sociales vigentes a 11 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano.

- Anexo 9** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Europe Investments 68 LDC y sus Estatutos Sociales vigentes a 11 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 10** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de CIP5 AIV, L.P., Cerberus Institutional Real Estate Partners III, L.P. y Cerberus MA Partners, L.P., junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 11** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Cerberus Capital Management, L.P., junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 12** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion IV European I S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes a 28 de noviembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 13** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion Master IV Luxembourg S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes a 28 de enero de 2015, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 14** 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 15** 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 16** Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion Capital Managers LLP, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 17** Copia del acuerdo de accionistas suscrito entre Orion IV European 1 S.à r.l., Promontoria Holding 80 B.V. y Sotogrande LuxCo S.à r.l. con fecha 17 de octubre de 2014, así como copia de la modificación de dicho acuerdo de fecha 9 de abril de 2015, junto con sus respectivas traducciones al castellano.
- Anexo 18** Copia de la escritura de elevación a público de fecha 14 de noviembre de 2014 del contrato de compraventa de fecha 16 de octubre de 2014 celebrado entre Sotogrande LuxCo S.à r.l., NH Hotel Group, S.A. y Sotogrande, S.A., junto con la traducción jurada al castellano del contrato de compraventa.
- Anexo 19** Estados financieros individuales no auditados de Sotogrande LuxCo S.à r.l. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 20** Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Promontoria Holding 80 B.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013, junto con su traducción jurada al castellano.

- Anexo 21** Estados financieros individuales de la sociedad Cerberus Global Investments B.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013 y dictamen del auditor independiente, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 22** Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Promontoria Holding Coöperatie U.A. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 23** Estados financieros consolidados de la sociedad Orion European Real Estate Fund IV C.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013 y dictamen del auditor independiente, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 24** Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Orion Fund IV Partner C.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 25** Certificados de inmovilización de las acciones de Sotogrande, S.A. titularidad de Sotogrande LuxCo S.à r.l.
- Anexo 26** Documentación acreditativa del depósito bancario constituido en garantía de la Oferta.
- Anexo 27** Modelo de anuncio de la Oferta.
- Anexo 28** Carta remitida por Sotogrande LuxCo S.à r.l. a la CNMV en relación con la publicidad de la Oferta.
- Anexo 29** Cartas de aceptación de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. y Santander Securities Services, S.A. 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 obligatoria que formula Sotogrande LuxCo S.à r.l. (la **"Sociedad Oferente"** o **"Sotogrande LuxCo"**), sobre la totalidad de las acciones de Sotogrande, S.A. (**"Sotogrande"** o la **"Sociedad Afectada"**) representativas del 100% de su capital social (la **"Oferta"**).

Sotogrande LuxCo es una sociedad de nacionalidad luxemburguesa participada por Promontoria Holding 80 B.V. (**"Promontoria"**) y por Orion IV European I S.à r.l. (**"Orion IV"**) y, conjuntamente con Promontoria, los **"Accionistas"**), titulares cada una de ellas del 50% del capital social de Sotogrande LuxCo. Dichas dos sociedades están participadas indirectamente, a su vez, por fondos vinculados al grupo Cerberus gestionados y asesorados por Cerberus Capital Management, L.P. (**"CCM"**) o entidades del grupo al que pertenece y por un fondo asesorado y gestionado por Orion Capital Managers LLP (**"Orion Capital"**), respectivamente.

A los efectos del artículo 5 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"**) Promontoria y Orion IV actúan en concierto y, por tanto, el control sobre Sotogrande LuxCo y Sotogrande se ejerce de forma concertada en virtud del contrato de accionistas que suscribieron el 17 de octubre de 2014 (modificado posteriormente con fecha 9 de abril de 2015) con el objeto de regular su relación como accionistas de Sotogrande LuxCo y la Sociedad Afectada así como ciertos aspectos de la gestión de Sotogrande LuxCo, Sotogrande y sus filiales (el **"Acuerdo de Accionistas"**), el cual se detalla el apartado 5.1.1 del Capítulo I del presente Folleto.

Hasta la finalización de la Oferta se encuentran inmovilizadas 43.563.910 acciones de Sotogrande representativas del 96,997% de su capital social titularidad de la Sociedad Oferente. En consecuencia, la Oferta se extiende de modo efectivo a las 1.348.678 acciones restantes, representativas del 3,003% del capital social de Sotogrande.

El día 16 de octubre de 2014, la Sociedad Oferente como comprador, NH Hotel Group, S.A. (**"NH"**) como vendedor y Sotogrande como vendedor de determinados activos excluidos, suscribieron un contrato de compraventa en virtud del cual NH transmitió a Sotogrande LuxCo un total de 43.563.910 acciones de Sotogrande representativas del 96,997% de su capital social, a un precio implícito de aproximadamente 4,35 euros por acción (el **"Contrato de Compraventa"**), que es el precio resultante de valorar el 96,997% de Sotogrande incluyendo, principalmente, los activos españoles, la deuda y los activos excluidos referidos en el apartado 5.1.2(b) del Capítulo I del presente Folleto (dichos activos excluidos se venden, a su vez, por Sotogrande a NH tal y como se detalla en el presente Folleto).

Dicha adquisición se consumó el día 14 de noviembre de 2014 una vez se hubieron cumplido las condiciones suspensivas establecidas en el referido Contrato de Compraventa y se otorgó la pertinente escritura de elevación a público del mismo. El pago del precio de la compraventa de las acciones de Sotogrande titularidad de NH está parcialmente satisfecho por Sotogrande LuxCo, quedando diferido a dos momentos posteriores el pago de la parte restante del precio, tal y como se establece en el Contrato de Compraventa y se detalla en el apartado 5.1.2 del presente Folleto.

Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad Oferente alcanzó un porcentaje superior al 30% de los derechos de voto de Sotogrande por lo que incurrió en la obligación de formular la presente oferta pública obligatoria de adquisición de acciones de Sotogrande de conformidad con lo

previsto en el artículo 60 y siguientes de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores ("**Ley del Mercado de Valores**") y en el artículo 3 y siguientes del Real Decreto 1066/2007.

A su vez, tal y como se ha indicado anteriormente, dado que para la Sociedad Oferente el objeto de la transacción eran los activos españoles propiedad de Sotogrande y, principalmente, los activos situados en la provincia de Cádiz, se dispuso en el Contrato de Compraventa la transmisión a NH por Sotogrande de activos de Sotogrande que esta sociedad tenía fuera de España, principalmente en México, Italia y República Dominicana así como otros derechos que se detallan en el apartado 5.1.2(b) del Capítulo I del presente Folleto. Dichas transmisiones se llevaron a cabo con anterioridad o con carácter simultáneo a la consumación de la compraventa de las acciones de Sotogrande titularidad de NH (salvo en lo que concierne a los activos en México, respecto de los que se concedió una opción recíproca de compra y venta entre NH y Sotogrande de las participaciones de las que es titular Sotogrande en Sotocaribe, S.L.).

En cuanto a la formulación de la Oferta, el pasado día 12 de noviembre de 2014 el Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo adoptó los acuerdos relativos a su formulación que fueron ratificados por los acuerdos de dicha sociedad de fecha 9 de diciembre de 2014 fijándose en estos últimos la contraprestación de la Oferta en 4,47 euros por acción. Igualmente, los Consejos de Administración de los accionistas de Sotogrande LuxCo, Promontoria y Orion IV acordaron también la aprobación de la Oferta en sus acuerdos de fecha 13 y 12 de noviembre de 2014, respectivamente.

El 14 de noviembre de 2014 se presentó ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") el anuncio previo de la Oferta, de conformidad con el artículo 16.2 del Real Decreto 1066/2007. Adicionalmente, el 10 de diciembre de 2014 se remitió a la CNMV un anuncio complementario de la Oferta, en virtud del cual la Sociedad Oferente comunicó, entre otras cosas, el incremento del precio de la Oferta hasta 4,47 euros por acción.

El 15 de diciembre de 2014 la Sociedad Oferente presentó ante la CNMV la correspondiente solicitud de autorización de la Oferta que fue admitida a trámite el 29 de diciembre de 2014.

La contraprestación ofrecida por la Sociedad Oferente es de 4,47 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**").

La Sociedad Oferente considera que el precio de 4,47 euros por acción constituye precio equitativo a efectos de la normativa de ofertas públicas de adquisición de acciones al ser superior al precio pactado con NH por las acciones que esta sociedad tenía en la Sociedad Afectada, representativas del 96,997% de su capital social y que han sido adquiridas por la Sociedad Oferente, siendo dichas acciones las únicas adquiridas por la Sociedad Oferente.

Adicionalmente, la Sociedad Oferente ha asumido el compromiso de que el precio de la Oferta cumpla con los requisitos establecidos para las ofertas de exclusión de cotización por el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007 (ello sin perjuicio de que la intención de la Sociedad Oferente es mantener a la Sociedad Afectada como cotizada según se indica en el apartado 10 del Capítulo IV del presente Folleto). A tal efecto, la Sociedad Oferente ha solicitado a Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. ("**Ernst & Young**"), como experto independiente, la elaboración de un informe de valoración de las acciones de la Sociedad Afectada conforme a los criterios establecidos en el citado artículo 10 del Real Decreto 1066/2007. El resultado de dicho informe (que valora las acciones de Sotogrande en 4,45 euros por acción), emitido con fecha 14 de abril de 2015 (el "**Informe de Valoración**"), respalda el Precio de la Oferta, al ser el Precio de la Oferta superior al resultado del referido informe. El mencionado Informe de Valoración se incorpora al presente Folleto como **Anexo 1**.

De esta forma la Sociedad Oferente ofrece a los accionistas de Sotogrande la posibilidad de (i) recibir un precio que reúne los requisitos de una oferta de exclusión; o (ii) permanecer como accionista en una compañía que prevé mantener su condición de cotizada, conforme a lo que se señala en los siguientes párrafos.

Manifiesta la Sociedad Oferente que, en caso de que el resultado de la Oferta cumpla con los requisitos previstos en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, no ejercerá su derecho de venta forzosa, sin perjuicio de que los accionistas de la Sociedad Afectada puedan ejercer su derecho de adquisición forzosa si se cumplen dichos requisitos.

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad Oferente manifiesta asimismo su intención de mantener la Sociedad Afectada cotizada, por lo que la presente Oferta no es una oferta de exclusión.

A tal efecto, la Sociedad Oferente tiene previsto colocar en el mercado un 10% del capital social de la Sociedad Afectada con el objeto de aumentar el capital flotante de Sotogrande, la difusión de la acción y, con ello, la liquidez de esta, tal y como se detalla en el Capítulo IV del presente Folleto.

Sotogrande LuxCo informará a la CNMV en el plazo máximo de los 18 meses siguientes a la liquidación de la Oferta de las actuaciones previstas para iniciar la colocación en el mercado de un 10% del capital social de Sotogrande.

No obstante, en caso de no haberse iniciado las anteriores medidas en el plazo máximo de 24 meses desde la liquidación de la Oferta, y salvo que se llevara a cabo otra alternativa con el visto bueno de la CNMV, Sotogrande LuxCo se compromete a promover en este mismo plazo la exclusión de negociación de Sotogrande mediante una oferta de exclusión cuyo precio se ajustará a la normativa aplicable.

Asimismo, la Sociedad Oferente suscribirá un contrato con una entidad financiera para facilitar la liquidez de las acciones de Sotogrande. Dicho contrato entrará en vigor en el plazo más breve posible después de la liquidación de la Oferta.

CAPÍTULO I

1 Personas responsables del Folleto

Las siguientes personas asumen responsabilidad por la parte del contenido del presente Folleto que se especifica en este apartado:

- (a) D. Fabrice Rota, mayor de edad, de nacionalidad francesa, con domicilio profesional en 46ª, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxemburgo, y con número de pasaporte de su nacionalidad 121154301385 en vigor, en nombre y representación de la Sociedad Oferente.
- (b) D. Anthony Patrick Halligan, mayor de edad, de nacionalidad británica, con domicilio profesional en 2 Cavendish Square, W1G 0PD, Londres, Reino Unido, y con número de pasaporte de su nacionalidad 527837836 en vigor, en nombre y representación de la Sociedad Oferente.

D. Fabrice Rota y D. Anthony Patrick Halligan se encuentran facultados para firmar el presente Folleto en nombre y representación de la Sociedad Oferente, en su condición de administradores de clase B y A respectivamente, tal y como disponen los Estatutos Sociales de la Sociedad Oferente, en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad Oferente en fecha 9 de diciembre de 2014 y al amparo del poder especial otorgado en esa misma fecha a su favor por la Sociedad Oferente.

D. Fabrice Rota declara que los datos e informaciones contenidos en el presente Folleto respecto de las sociedades del grupo¹ al que pertenece Promontoria son verídicos, que no se incluyen en él datos o informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

Por su lado, D. Anthony Patrick Halligan declara que los datos e informaciones contenidos en el presente Folleto respecto de las sociedades del grupo al que pertenece Orion IV son verídicos, que no se incluyen en él datos o informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

Adicionalmente, D. Fabrice Rota y D. Anthony Patrick Halligan declaran, cada uno respecto de las sociedades que representan referidas en los párrafos anteriores y, conjuntamente, respecto de Sotogrande LuxCo, que el presente Folleto ha sido redactado de conformidad con el artículo 18 y el Anexo I del Real Decreto 1066/2007 y que el resto de los datos e informaciones comprendidos en el mismo son verídicos, que no se incluyen en él datos o informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

¹ A los efectos del presente Folleto, las menciones al “grupo Cerberus” harán referencia a aquellas sociedades relacionadas con Cerberus Capital Management, L.P. descritas en el cuadro de estructura de la Sociedad Oferente incluido en el apartado 4.4 del Capítulo I; las menciones al “grupo Orion” harán referencia a aquellas sociedades relacionadas con Orion Capital Managers LLP descritas también en el citado cuadro; y las menciones a “grupo a los que pertenecen los Accionistas” “grupo al que pertenece Promontoria/Orion IV” (o menciones similares) harán referencia a aquellas sociedades relacionadas con cada uno de los Accionistas descritas también en el citado cuadro; sin que la utilización de la palabra grupo necesariamente implique la existencia de un grupo contable.

A su vez, las menciones al “Grupo Cerberus” harán referencia a aquellas sociedades relacionadas con Cerberus Capital Management, L.P. y las menciones al “Grupo Orion” harán referencia a aquellas 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.

Se hace constar expresamente que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley del Mercado de Valores, la incorporación a los registros de la CNMV del presente 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 y decisiones de la Sociedad Oferente para la formulación de la Oferta y apoderamiento a las personas responsables del Folleto

El pasado día 12 de noviembre de 2014 el Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo adoptó los acuerdos relativos a la formulación de la Oferta que fueron ratificados por los acuerdos de dicha sociedad de fecha 9 de diciembre de 2014 fijándose en estos últimos la contraprestación de la Oferta en 4,47 euros por acción. Igualmente, los Consejos de Administración de los accionistas de Sotogrande LuxCo, Promontoria y Orion IV en sus acuerdos de fecha 13 y 12 de noviembre de 2014, respectivamente, aprobaron también la formulación 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 o de sus Accionistas.

En particular, en las referidas reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad Oferente de fecha 12 de noviembre y 9 de diciembre de 2014, se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

- (a) formular una oferta pública de adquisición de carácter obligatorio sobre el 100% del capital social de la sociedad española Sotogrande, S.A.; y
- (b) facultar a D. Fabrice Rota y a D. Anthony Patrick Halligan, entre otros, para llevar a cabo cuantas actuaciones fueran necesarias y convenientes en relación con la Oferta y para suscribir cuantos documentos fuesen convenientes o necesarios al efecto.

Se acompaña como **Anexo 2** al presente Folleto copia de los referidos acuerdos adoptados (i) por el Consejo de Administración de la Sociedad Oferente el día 12 de noviembre de 2014 y el día 9 de diciembre de 2014; (ii) por el Consejo de Administración de Promontoria el día 13 de noviembre de 2014; y (iii) por el Consejo de Administración de Orion IV el día 12 de noviembre de 2014; 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 Promontoria u Orion IV.

2.2 **Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente, con indicación detallada de las normas aplicables en función de lo dispuesto en el artículo 1 del Real Decreto 1066/2007**

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 presente Folleto y en su documentación complementaria.

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.

Puesto que Sotogrande es una sociedad domiciliada en España y sus acciones se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas especificadas en el apartado 2.3 siguiente de este Capítulo, conforme a lo dispuesto en la Directiva 2004/25 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a las ofertas públicas de adquisición de valores, y en el artículo 1 del Real Decreto 1006/2007, la autoridad competente para examinar el presente 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 Español (Mercado Continuo) (el “**SIBE**”). 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, 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 podrá ser consultada en los registros de la CNMV.

3.2 Composición del capital social de la Sociedad Afectada. Otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Derechos de voto de los valores. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones y los demás valores cotizados

3.2.1 Capital social y otros valores 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.

3.2.2 Derechos de voto de los valores

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.

3.2.3 Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones de la Sociedad Afectada

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 SIBE.

3.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada con indicación de sus respectivos cargos y de las acciones y los demás valores de la Sociedad Afectada pertenecientes a los miembros de dichos órganos

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 seis consejeros, tal y como se estableció por la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 26 de junio de 2012.

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:

Nombre	Cargo	Carácter	Accionista por el que ha sido designado	Nº de derechos de voto	Porcentaje de derechos de voto
D. Isidoro Mínguez Barbero	Presidente	Dominical	Sotogrande LuxCo a instancia de Orion IV	5	0,000%
D. Marc Topiol	Consejero Delegado	Ejecutivo	Sotogrande LuxCo a instancia de Promontoria y de Orion IV	25	0,000%
D. José María Aznar Botella	Vocal	Dominical	Sotogrande LuxCo a instancia de Promontoria	2	0,000%
D. Antonio José Alfonso Sánchez	Vocal	Independiente	-	300	0,001%
D. Ignacio Navasqués Cobián	Vocal	Independiente	-	-	0,000%
D. Carlos González Fernández	Vocal	Independiente	-	1	0,000%

Por su parte, D. Alejandro Ortiz Vaamonde es el Secretario no Consejero de la Sociedad Oferente y D. Luis de Pedro Alcaide, 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 siguientes:

- Las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:
 - (i) El plan estratégico o negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
 - (ii) La política de inversiones y financiación;
 - (iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
 - (iv) La política de gobierno corporativo;
 - (v) La política de responsabilidad social corporativa;
 - (vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;

- (vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;
 - (viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.
- Las siguientes decisiones:
- (i) La retribución de los Consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos;
 - (ii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente;
 - (iii) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
 - (iv) 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;
 - (v) 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 poseen 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 23 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:

Comité de Auditoría y Control	
Nombre	Cargo
D. Carlos González Fernández	Presidente
D. Antonio José Alfonso Sánchez	Vocal
D. Isidoro Mínguez Barbero	Vocal
D. José María Aznar Botella	Vocal
D. Luis de Pedro Alcaide	Secretario

- (c) Una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, formada por los siguientes consejeros:

Comisión de Nombramientos y Retribuciones	
Nombre	Cargo
D. Antonio José Alfonso Sánchez	Presidente
D. Carlos González Fernández	Vocal
D. José María Aznar Botella	Vocal
D. Isidoro Mínguez Barbero	Vocal
D. Luis de Pedro Alcaide	Secretario

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.	43.563.910	-	43.563.910	96,9971%
Consejeros de Sotogrande ²	-	-	333	0,0007%
Capital flotante	-	-	1.348.345	3,0022%
TOTAL	-	-	44.912.588	100%

² Para más información ver apartado 3.3.1 del presente Capítulo.

Asimismo, se deja constancia de que Sotogrande no dispone de acciones propias en autocartera, directa ni indirectamente.

3.4.2 Pactos parasociales

Con fecha 19 de noviembre de 2014, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 531 en relación con el artículo 534 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), y una vez se había consumado la compraventa de las acciones de Sotogrande propiedad de NH por Sotogrande LuxCo, Sotogrande LuxCo y sus Accionistas procedieron a la difusión al mercado mediante la publicación del correspondiente hecho relevante de los pactos parasociales en el sentido del artículo 530 de la Ley de Sociedades de Capital contenidos en el Acuerdo de Accionistas firmado entre ellos con fecha 17 de octubre de 2014. Dichos pactos parasociales fueron comunicados a la Sociedad Afectada en esa misma fecha. Igualmente, los pactos parasociales han sido depositados en el Registro Mercantil de Cádiz de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Posteriormente, con fecha 9 de abril de 2015 se modificaron parcialmente determinadas cláusulas de los pactos parasociales. Dicha modificación fue comunicada al mercado como hecho relevante y a la Sociedad Afectada con fecha 9 de abril de 2015. El contenido de los referidos pactos parasociales se detalla en el apartado 5.1.1 del Capítulo I del presente Folleto y puede además consultarse en la página web de Sotogrande (www.sotogrande.com).

Como consecuencia de la suscripción del mencionado Acuerdo de Accionistas, a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 Promontoria y Orion IV actúan en concierto y, por tanto, el control sobre Sotogrande LuxCo y Sotogrande se ejerce de forma concertada.

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 distinto de los mencionados anteriormente.

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 60 *ter* de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 29 del Real Decreto 1066/2007.

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 50% por fondos gestionados por CCM o entidades del grupo al que pertenece y al 50% por un fondo asesorado y gestionado por Orion Capital, tal y como se describe más adelante.

Su objeto social, conforme al artículo 3º de sus Estatutos Sociales vigentes es el siguiente:

“El objeto de la Sociedad se centra en Luxemburgo y/o en el extranjero y consiste en la tenencia de participaciones de otras sociedades o empresas, así como en la financiación directa e indirecta de las sociedades o empresas en las que participe o que sean miembros de su grupo.

Podrá, concretamente:

- *adquirir, mediante suscripción, compra, canje o cualquier otro modo, cualesquiera valores, acciones y demás títulos de participación, bonos, obligaciones, certificados de depósito y demás instrumentos de deuda y, en términos más generales, cualesquiera valores e instrumentos financieros que representen derechos de titularidad, derechos o valores mobiliarios emitidos por cualquier emisor público o privado de cualquier tipo;*
- *ejercer cuantos derechos se hallen asociados a tales valores e instrumentos financieros;*
- *prestar asistencia financiera directa o indirecta de cualquier tipo a las sociedades y empresas en las que participe o que sean miembros de su grupo, concretamente mediante la concesión de préstamos, línea de financiación o garantías de cualquier tipo, en cualquier forma y con cualquier plaza, así como prestarles asesoramiento y asistencia de cualquier forma;*
- *ingresar efectivo en entidades bancarias u otras depositarias e invertirlo en cualquier otro asunto;*
- *a fin de captar los fondos que necesite para desempeñar su actividad en el marco de su objeto, tomar préstamos de cualquier tipo, aceptar ingresos en nombre de sociedades o empresas en las que participe o que sean miembros de su grupo y emitir cualesquiera instrumentos de deuda de cualquier tipo.*

También podrá adquirir, mantener, desarrollar y/o vender, directa o indirectamente (bien sea a través de sucursales o dependientes ubicadas en el Gran Ducado de Luxemburgo o en el extranjero, según sea el caso), inmuebles/activos de la naturaleza que fuera ubicados en el Gran Ducado de Luxemburgo o en el extranjero.

Podrá desempeñar cualesquiera transacciones, tanto comerciales como financieras, con respecto a bienes muebles e inmuebles, directa o indirectamente relacionadas con su objeto.

Podrá ostentar, de cualquier modo, intereses en cualesquiera negocios, empresas o sociedades cuyos objetos sean idénticos, análogos o similares al, o guarden relación con el suyo o que pudieran contribuir al 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 presente Folleto los Estatutos Sociales vigentes a 28 de noviembre de 2014 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. Con fecha 14 de noviembre de 2014 Sotogrande LuxCo realizó su primera inversión mediante la adquisición de 43.563.910 acciones de Sotogrande representativas del 96,997% de su capital social. Al margen de esta inversión, Sotogrande LuxCo no ha realizado ninguna otra.

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 de los valores. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación, en su caso, las acciones y los demás valores cotizados

El capital social de la Sociedad Oferente asciende a 1.312.500 euros y está representado por 1.312.500 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y pertenecientes a una única clase y serie, 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.

Cada acción confiere derecho a un voto, sin que en los Estatutos Sociales se establezca ninguna restricción al ejercicio de los derechos de voto, sin perjuicio de las establecidas en el Acuerdo de Accionistas a las que se hace referencia en el apartado 5.1.1 del presente Capítulo I.

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, con indicación de sus respectivos cargos y de las acciones y los demás valores de la Sociedad Oferente pertenecientes a los miembros de dichos órganos

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. Gerardus Johannes Schipper	Administrador de clase B	Promontoria
D. Jasper Jan van Vliet	Administrador de clase B	Promontoria
D. Fabrice Rota	Administrador de clase B	Promontoria

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.

Las decisiones del Consejo de Administración de la Sociedad Oferente se toman por mayoría simple, siempre que al menos uno de los consejeros de cada clase vote a favor.

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 pertenecen Promontoria y Orion IV, respectivamente.

4.4 Identidad de los principales accionistas o socios de la Sociedad Oferente con indicación de los valores, derechos de voto y personas que ejercen el control individualmente o de forma concertada

Conforme se ha indicado anteriormente, el 50% de las acciones que integran el capital social de la Sociedad Oferente, esto es 656.250 acciones, pertenecen a Promontoria Holding 80 B.V. y el otro 50% de las acciones pertenecen a Orion IV European 1 S.à r.l.

Al haber suscrito Promontoria y Orion IV el Acuerdo de Accionistas, dichas sociedades actúan en concierto a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 y por tanto el control sobre Sotogrande LuxCo y Sotogrande se ejerce de forma concertada.

Los grupos Cerberus y Orion actúan de forma independiente entre ellos y no tienen inversiones conjuntas distintas de su inversión en Sotogrande.

Estructura de control de la Sociedad Oferente

Promontoria está indirectamente participada por los Fondos Cerberus, los cuales están gestionados por CCM o entidades del grupo al que pertenece en la forma descrita en el apartado 4.4.1 de este Capítulo. Por su parte, 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 y gestionado por Orion Capital como *investment manager* y gestor de fondos de inversión alternativos en la forma descrita en el apartado 4.4.2 de este Capítulo.

El grupo Cerberus y el grupo Orion actúan de forma concertada en su inversión en Sotogrande a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007. Por un lado, los Fondos Cerberus están indirectamente controlados³ por D. Stephen A. Feinberg y, por otro, Orion European Real Estate Fund IV C.V. está indirectamente controlada por OEP IV B.V.; todo ello en los términos que se describen en la presente sección 4.4.

Sotogrande LuxCo no consolidará contablemente con los Fondos Cerberus (tal y como se define posteriormente) ni con Orion European Real Estate Fund IV C.V. por integración global ni proporcionalmente al tener tanto el grupo Cerberus como el grupo Orion control conjunto al 50% de Sotogrande LuxCo.

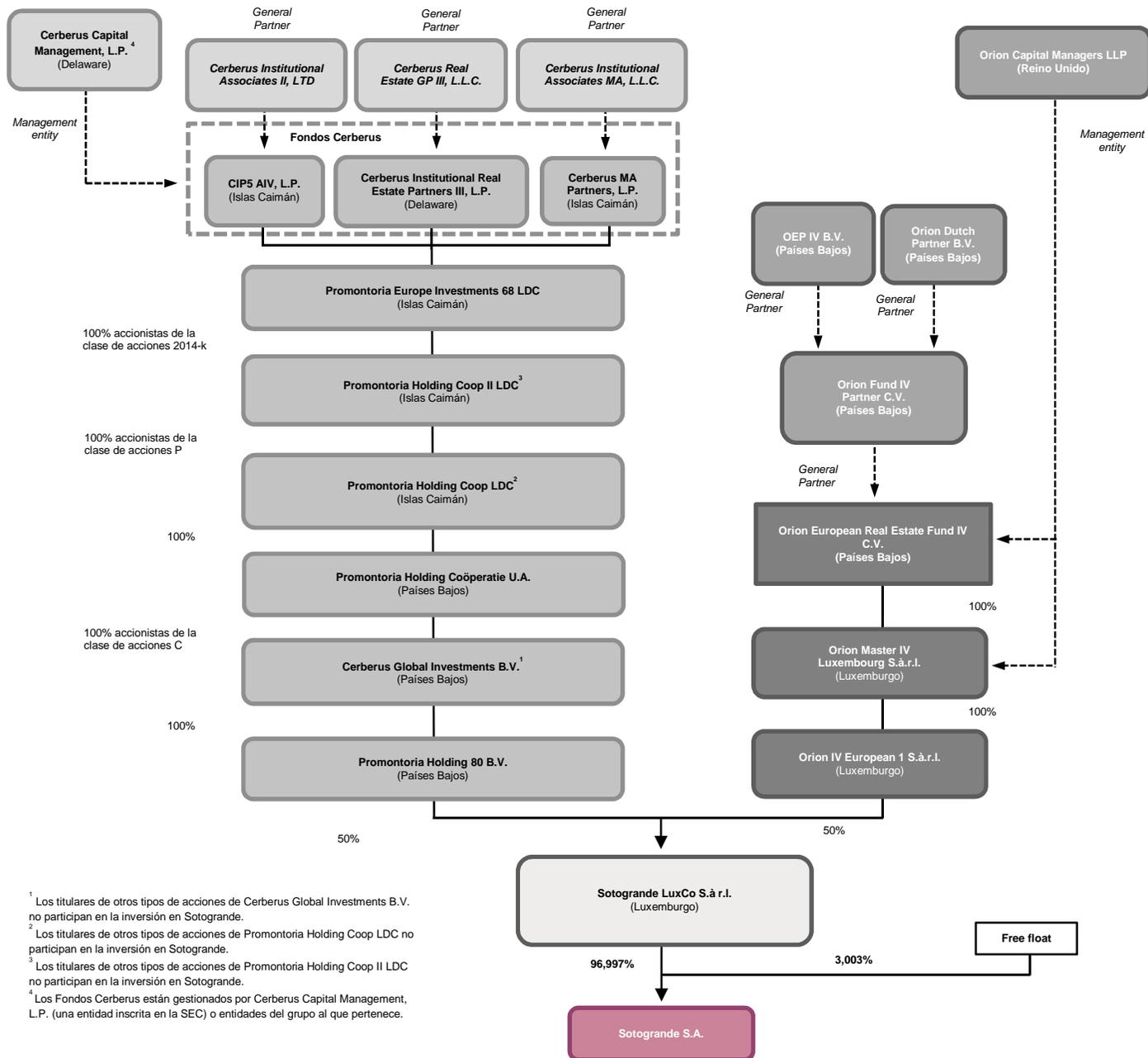
El 50% de la participación que ostentan en la Sociedad Oferente el grupo Cerberus se contabilizará en los Fondos Cerberus en proporción a la participación que cada fondo tenga indirectamente en dicha sociedad. Cada Fondo Cerberus lo contabilizará como una participación financiera a valor razonable (*fair value*), de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP). Actualmente, el valor razonable (*fair value*) de la inversión en Sotogrande coincide con el coste de adquisición.

Por otro lado, el 50% de la participación de Orion European Real Estate Fund IV C.V. en Sotogrande LuxCo se contabilizará por el método de participación o puesta en equivalencia (*equity method*), de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP).

Por su parte, Sotogrande LuxCo no estará consolidado en las cuentas anuales de Promontoria ni de Orion IV. Promontoria contabilizará su participación en la Sociedad Oferente como una participación financiera al coste de adquisición (*at cost*) de conformidad con el Código Civil Holandés y las Normas de Contabilidad de Holanda (*Dutch Accounting Standards –DASs–*), mientras que la participación que Orion IV tiene en la Sociedad Oferente se contabilizará por el método de participación o puesta en equivalencia (*equity method*), 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 de los accionistas de la Sociedad Oferente:

³ A los efectos del presente apartado 4.4 se entiende que existe control cuando una sociedad o una persona, directa o indirectamente, (i) posea la mayoría de los derechos de voto de una determinada sociedad; (ii) tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración; (iii) pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto; (iv) haya designado con sus votos a la mayoría de los miembros del órgano de administración que desempeñen sus cargo en el momento en que deban formularse por el órgano de administración las cuentas anuales de una determinada sociedad y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores.



4.4.1 Promontoria Holding 80 B.V. (accionista de la Sociedad Oferente) y el Grupo Cerberus

(a) *Promontoria Holding 80 B.V.*

Promontoria Holding 80 B.V. es una sociedad de responsabilidad limitada (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) válidamente constituida de conformidad con las leyes de los Países Bajos, con sede social (*statutaire zetel*) en Baarn, Países Bajos y domicilio social en los Países Bajos, Oude Utrechtseweg 32, 3743 KN Baarn, inscrita en el Registro de la Cámara de Comercio de los Países Bajos con el número 58307419.

El objeto social de Promontoria es el siguiente:

“(a) constituir sociedades y otras empresas, participar en las mismas, financiarlas, colaborar con ellas, dirigirlas, vigilarlas, y dar asesoramiento y otros servicios;

(b) obtener, explotar y enajenar derechos de propiedad industrial e intelectual así como bienes sujetos a inscripción registral;

(c) invertir patrimonios;

(d) proporcionar y encargarse de garantías por deudas de personas jurídicas o sociedades de grupo y de terceros, actuar como fiador o responder solidariamente de deudas u otras obligaciones de sociedades de grupo, como lo referido en el artículo 2:24b del Código Civil, y de terceros;

(e) dar en préstamo fondos, así como tomar prestados fondos, incluida la emisión de obligaciones, pagarés u otros efectos o títulos de deudas;

(f) comercializar divisas, efectos y otras mercancías (cotizables) en general;

(g) realizar todo lo que guarde relación con lo anterior o que pueda ser beneficioso para ella, todo en el sentido más amplio de la palabra.”

El capital social de Promontoria asciende a 100 euros y está representado por 100 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.

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

Promontoria está íntegramente participada por la sociedad Cerberus Global Investments B.V.

La actividad de Promontoria es gestionada por un Consejo de Administración compuesto por nueve miembros: D. Gerardus Johannes Schipper, D. Jasper Jan van Vliet, D. Raoul René Hofland, D. Gerben Willem Antoon Wardenier, D. Josephus Maria Johannes Kallen, D. Johan

Christoffel Anthonie van Beek, D. Bastiaan Vliegenthart, D. Michiel Jozef Alexander Heijmeijer y D. Roeland Theodorus Brokking.

Promontoria no ha designado ninguna comisión del Consejo de Administración ni nombrado ningún consejero delegado.

Promontoria es titular del 50% de las acciones de la Sociedad Oferente.

Se adjunta como **Anexo 4** al presente Folleto los Estatutos Sociales vigentes a 10 de diciembre de 2014 así como la documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria, todo ello legalizado y apostillado junto con su traducción jurada al castellano.

(b) *Accionista de Promontoria: Cerberus Global Investments B.V.*

Cerberus Global Investments B.V. es una sociedad de responsabilidad limitada (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) válidamente constituida de conformidad con las leyes de los Países Bajos, con sede social (*statutaire zetel*) en Baarn y con domicilio social en los Países Bajos, Oude Utrechtseweg 32, 3743 KN Baarn, inscrita en el Registro de la Cámara de Comercio de los Países Bajos con el número 34208986.

El objeto social de Cerberus Global Investments B.V. es el siguiente:

“(a) participar en sociedades y otras empresas, financiarlas, colaborar con ellas, dirigirlas, y dar asesoramiento y otros servicios;

(b) obtener, explotar y enajenar derechos de propiedad industrial e intelectual así como bienes sujetos a inscripción registral;

(c) invertir patrimonios;

(d) dar garantías por deudas de personas jurídicas u otras sociedades que estén vinculadas con ella en un grupo;

(e) hacer todo lo que guarde relación con lo anterior o que pueda ser beneficioso para ello, todo en el sentido más amplio de la palabra.”

El capital social de Cerberus Global Investments B.V. asciende a 54.000 euros y está representado por acciones de clase A, B y C, 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. Concretamente, hay 18.000 acciones de clase C, que es la única clase de acciones relacionada con la inversión en Sotogrande y la Oferta.

A los efectos de la inversión en Sotogrande y la Oferta son únicamente relevantes las acciones de clase C. Por tanto, los propietarios del resto de clases de acciones no tienen poder de decisión sobre dicha inversión. Sin perjuicio de ello, se hace constar que el resto de clases de acciones de Cerberus Global Investments B.V. están controladas indirectamente por una persona física: D. Stephen A. Feinberg, tal y como se detallará en el apartado 4.4.1(i) posterior del presente Capítulo.

Como consecuencia de lo anterior, para la adopción de los acuerdos pertinentes de la sociedad Cerberus Global Investments B.V. en relación con su inversión en Sotogrande y la Oferta que sean facultad de la junta de socios únicamente se consideran las acciones de clase C.

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

Cerberus Global Investments B.V. no tiene emitido ningún valor distinto de las referidas acciones de clase C que dé derecho a la adquisición o suscripción de acciones relacionadas con la inversión en Sotogrande.

Las acciones de clase C de Cerberus Global Investments B.V. son titularidad de Promontoria Holding Coöperatie U.A.

La actividad de Cerberus Global Investments B.V. es gestionada por un Consejo de Administración, compuesto por 11 miembros: D. Johan Christoffel Anthonie van Beek, D. Gerardus Johannes Schipper, D. Jasper Jan van Vliet, D. Cornelis Maas, D. Josephus Maria Johannes Kallen, D. Raoul René Hofland, D. Gerben Willem Antoon Wardenier, D. Jan Willem Wattel, D. Bastiaan Vliegenthart, D. Michiel Jozef Alexander Heijmeijer y D. Roeland Theodorus Brokking.

Se adjunta como **Anexo 5** al presente Folleto los Estatutos Sociales vigentes a 8 de diciembre de 2014 así como la documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Cerberus Global Investments B.V., todo ello legalizado y apostillado junto con su traducción jurada al castellano.

(c) *Accionista de Cerberus Global Investments B.V.: Promontoria Holding Coöperatie U.A.*

Promontoria Holding Coöperatie U.A. es una sociedad (*coöperatie*) válidamente constituida de conformidad con las leyes de los Países Bajos, con sede social (*statutaire zetel*) en Baarn y con domicilio social en los Países Bajos, Oude Utrechtseweg 32, 3743 KN Baarn, inscrita en el Registro de la Cámara de Comercio de los Países Bajos con el número 32118659.

El objeto social de Promontoria Holding Coöperatie U.A. es el siguiente:

“La Cooperación tiene como objeto la realización de interacción económica entre la Cooperación y sus Socios y la provisión de necesidades materiales de sus Socios mediante:

(a) constituer o adquirir empresas y sociedades, participar en las mismas, dirigir las y vigilarlas;

(b) financiar empresas y sociedades;

(c) dar en préstamo fondos, así como tomar prestados fondos, incluida la emisión de obligaciones, pagarés u otros efectos o títulos de deudas, así como cerrar acuerdos relativos a tales actividades;

(d) proporcionar garantías personales o derechos de garantía, actuar como fiador o responder solidariamente de deudas u otras obligaciones de sociedades de grupo, como lo referido en el artículo 2:24b del Código Civil;

(e) comercializar divisas, efectos y otras mercancías (cotizables) en general;

(f) realizar todo tipo de actividades de naturaleza industrial, financiera o económica; en beneficio de los Socios, así como todo lo que guarde relación con lo anterior o que pueda ser beneficioso para ello, todo en el sentido más amplio.”

Los miembros de Promontoria Holding Coöperatie U.A. son Promontoria Holding Coop LDC y Cerberus Partners, L.P., si bien Cerberus Partners, L.P. no participa económicamente en la inversión en Sotogrande. Por ello, a los efectos de la inversión en Sotogrande y la Oferta es únicamente relevante la inversión de Promontoria Holding Coop LDC.

La actividad de Promontoria Holding Coöperatie U.A. es gestionada por un Consejo de Administración compuesto por 12 miembros: D. Johan Christoffel Anthonie van Beek, D. Seth Phillip Plattus, D. Jeffrey Lawrence Lomasky, D. Pieter Korteweg, D. Mark Alan Neporent, D. Gerardus Johannes Schipper, D. Cornelis Maas, D. Josephus Maria Johannes Kallen, D. Gerben Willem Antoon Wardenier, D. Bastiaan Vliegenthart, D. Michiel Jozef Alexander Heijmeijer y D. Roeland Theodorus Brokking.

Se adjunta como **Anexo 6** al presente Folleto los Estatutos Sociales vigentes a 8 de diciembre de 2014 así como la documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Holding Coöperatie U.A., todo ello legalizado y apostillado junto con su traducción jurada al castellano.

(d) *Accionista de Promontoria Holding Coöperatie U.A.: Promontoria Holding Coop LDC*

Promontoria Holding Coop LDC es un tipo de sociedad de las Islas Caimán (*exempted limited duration company*) válidamente constituida de conformidad con las leyes de dicho país, con domicilio social en Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, inscrita con el número 172012.

El objeto social de Promontoria Holding Coop LDC es ilimitado y permite desarrollar todas aquellas actividades permitidas por la ley de las Islas Caimán.

El capital social autorizado de Promontoria Holding Coop LDC asciende a 50.000 dólares estadounidenses y está representado por distintas clases de acciones cuyo valor nominal es de 0,01 dólares estadounidenses, del cual se han emitido un total 155.003 acciones. 5.000 de dichas acciones pertenecen a la clase P, las cuales están íntegramente desembolsadas y representan menos de un 5% sobre el capital social total emitido por Promontoria Holding Coop LDC. Cada clase de acción está relacionada con determinada(s) inversión(es). Las acciones de clase P son las que están relacionadas con la inversión en Sotogrande y la Oferta. Sin perjuicio

de ello, se hace constar que el resto de clases de acciones de Promontoria Holding Coop LDC están controladas indirectamente por una persona física: D. Stephen A. Feinberg, tal y como se detallará en el apartado 4.4.1(i) posterior del presente Capítulo.

En virtud de lo anterior, a los efectos de la inversión en Sotogrande y la Oferta son únicamente relevantes las acciones de clase P. Por tanto, los propietarios del resto de clases de acciones no tienen poder de decisión sobre dicha inversión.

Para la adopción de los acuerdos pertinentes de Promontoria Holding Coop LDC que sean facultad de la Junta de Socios relativos a su inversión indirecta en Sotogrande y la Oferta únicamente se consideran las acciones de clase P.

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

Las acciones de clase P son titularidad de Promontoria Holding Coop II LDC.

La actividad de Promontoria Holding Coop LDC es gestionada por un administrador único, Cerberus Partners, L.P.

Se adjunta como **Anexo 7** al presente Folleto los Estatutos Sociales vigentes a 11 de diciembre de 2014, así como la documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Holding Coop LDC, todo ello legalizado y apostillado junto con su traducción jurada al castellano.

(e) *Accionista de Promontoria Holding Coop LDC: Promontoria Holding Coop II LDC*

Promontoria Holding Coop II LDC es un tipo de sociedad de las Islas Caimán (*exempted limited duration company*) válidamente constituida de conformidad con las leyes de las Islas Caimán, con domicilio social en Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, inscrita con el número 242910.

El objeto social de Promontoria Holding Coop II LDC es ilimitado y permite desarrollar todas aquellas actividades permitidas por la ley de las Islas Caimán.

El capital social autorizado de Promontoria Holding Coop II LDC asciende a 50.000 dólares estadounidenses y está representado por 5.000.000 de acciones de distintas clases cuyo valor nominal es de 0,01 dólares estadounidenses, del cual se han emitido un total de 510.103 acciones. 10.000 de dichas acciones pertenecen a la clase 2014-k, las cuales están íntegramente desembolsadas y representan menos de un 5% sobre el capital total emitido por Promontoria Holding Coop II LDC. Cada clase de acción está relacionada con una determinada inversión y, en este caso, únicamente la clase de acciones 2014-K está relacionada con la inversión en Sotogrande. Sin perjuicio de ello, se hace constar que el resto de clases

de acciones de Promontoria Holding Coop II LDC están controladas indirectamente por una persona física: D. Stephen A. Feinberg, tal y como se detallará en el apartado 4.4.1(i) posterior del presente Capítulo.

En virtud de lo anterior, a los efectos de la inversión en Sotogrande y la Oferta únicamente son relevantes las acciones de clase 2014-K. Por tanto, los propietarios del resto de clases de acciones no tiene poder de decisión sobre dicha inversión.

Cada acción 2014-K confiere derecho a un voto, sin que en los Estatutos Sociales se establezca ninguna restricción al ejercicio de los derechos de voto.

Promontoria Europe Investments 68 LDC es el titular de la totalidad de las acciones 2014-K.

La actividad de Promontoria Holding Coop LDC es gestionada por un administrador único, Cerberus Partners, L.P.

Se adjunta como **Anexo 8** al presente Folleto los Estatutos Sociales vigentes a 11 de diciembre de 2014 así como la documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Holding Coop II LDC, todo ello legalizado y apostillado junto con su traducción jurada al castellano.

(f) *Accionista de Promontoria Holding Coop II LDC: Promontoria Europe Investments 68 LDC*

Promontoria Europe Investments 68 LDC es un tipo de sociedad de las Islas Caimán (*exempted limited duration company*) válidamente constituida de conformidad con las leyes de las Islas Caimán, con domicilio social en Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, inscrita con el número 285167.

El objeto social de Promontoria Europe Investments 68 LDC es ilimitado y permite desarrollar todas aquellas actividades permitidas por la ley de las Islas Caimán.

El capital social autorizado de Promontoria Europe Investments 68 LDC asciende a 50.000 dólares estadounidenses y está representado por 5.000.000 de acciones de distintas clases cuyo valor nominal es de 0,01 dólares estadounidenses, del cual se han emitido únicamente 10.000 acciones, todas ellas pertenecientes a la clase A, las cuales están íntegramente desembolsadas, siendo estas las únicas relevantes a efectos de la inversión en Sotogrande y la Oferta.

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

Promontoria Europe Investments 68 LDC está íntegramente participada por tres fondos gestionados por CCM o entidades del grupo al que pertenece.

La actividad de Promontoria Europe Investments 68 LDC es gestionada por un administrador único, Cerberus Partners, L.P.

Se adjunta como **Anexo 9** al presente Folleto los Estatutos Sociales vigentes a 11 de diciembre de 2014 así como la documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Europe Investments 68 LDC, todo ello legalizado y apostillado junto con su traducción jurada al castellano.

- (g) Accionista de Promontoria Europe Investments 68 LDC: los Fondos Cerberus.

Promontoria Europe Investments 68 LDC está íntegramente participada por los siguientes fondos de inversión privada gestionados y asesorados por CCM (identificados a lo largo del presente Folleto como “Fondos Cerberus”):

Distribución del capital social de Promontoria Europe Investments 68 LDC	
Titular	% Participación
CIP5 AIV, L.P.	57,5876%
Cerberus Institutional Real Estate Partners III, L.P.	34,9511%
Cerberus MA Partners, L.P.	7,4613%
Total	100%

- (i) CIP5 AIV, L.P., es una entidad jurídica con limitación de responsabilidad (*exempted limited partnership*) constituida de acuerdo con las leyes de las Islas Caimán.

El *general partner* de dicho fondo es Cerberus Institutional Associates II, LTD.

- (ii) Cerberus Institutional Real Estate Partners III, L.P., es una entidad jurídica con limitación de responsabilidad constituida con fecha 7 de marzo de 2012, de acuerdo con las leyes del Estado de Delaware (Estados Unidos de América).

El *general partner* de dicho fondo es Cerberus Real Estate GP III, L.L.C.

- (iii) Cerberus MA Partners, L.P., es una entidad jurídica con limitación de responsabilidad (*exempted limited partnership*) constituida de acuerdo con las leyes de las Islas Caimán.

El *general partner* de dicho fondo es Cerberus Institutional Associates MA, L.L.C.

CIP5 AIV, L.P., Cerberus Institutional Real Estate Partners III, L.P. y Cerberus MA Partners, L.P., en adelante los “**Fondos Cerberus**”.

Cerberus Institutional Associates II, LTD, Cerberus Real Estate GP III, L.L.C. y Cerberus Institutional Associates MA, L.L.C., en adelante los “**General Partners de Cerberus**”.

Los Fondos Cerberus están gestionados por sus respectivos *general partners*, tal y como se ha descrito anteriormente. Los General Partners de Cerberus son las únicas entidades con autoridad para la toma de decisiones de inversión y desinversión en nombre de su respectivos Fondos Cerberus. Cada General Partner de Cerberus es el encargado de la representación de su respectivo Fondo Cerberus y es el responsable de todas y cada una de las decisiones de inversión y desinversión de dicho fondo. Por ello, cada General Partner de Cerberus asume responsabilidad ilimitada por las obligaciones de dicho fondo.

Cada uno de los General Partners de Cerberus está controlado directa o indirectamente por D. Stephen A. Feinberg.

Los Fondos Cerberus tienen en conjunto, aproximadamente, 231 titulares últimos (*beneficial owners*).

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 cada uno de los Fondos Cerberus, salvo en el fondo Cerberus MA Partners, L.P., si bien la inversión de dicho fondo en Sotogrande y la Oferta no es superior al 5% de la inversión aportada en conjunto por los Fondos Cerberus y el fondo Orion European Real Estate Fund IV C.V. en Sotogrande, a través de Sotogrande LuxCo, y en la Oferta.

Por tanto, ningún inversor o partícipe de los Fondos Cerberus ostenta, directa o indirectamente, de forma individual o conjunta, una participación superior al 5% de la inversión aportada en conjunto por los Fondos Cerberus y por el fondo Orion European Real Estate Fund IV C.V. en Sotogrande, a través de Sotogrande LuxCo, y en la Oferta.

No hay suscrito ningún contrato de accionistas entre los accionistas de los General Partners de Cerberus.

Se adjunta como **Anexo 10** al presente Folleto la documentación acreditativa legalizada y apostillada de la válida constitución y existencia de CIP5 AIV, L.P., Cerberus Institutional Real Estate Partners III, L.P. y Cerberus MA Partners, L.P., junto con su traducción jurada al castellano.

(h) *Entidad gestora y asesora de los Fondos Cerberus: Cerberus Capital Management, L.P.*

Cerberus Capital Management, L.P. (denominada en el presente Folleto como “CCM”) es la entidad gestora y asesora de los Fondos Cerberus, directamente o a través de entidades del grupo al que pertenece.

CCM es una entidad jurídica (*partnership*) con limitación de responsabilidad para sus socios (*limited partners*) constituida por tiempo indefinido con fecha 13 de abril 1993, de acuerdo con las leyes del Estado de Delaware (Estados Unidos de América) y está inscrita en la SEC (*Securities and Exchange Commission*) con el número 801-70989.

CCM es una entidad controlada directa o indirectamente por D. Stephen A. Feinberg.

CCM no tiene participación en los General Partners de Cerberus ni tampoco tiene una relación contractual con los Fondos Cerberus. Sin embargo, el personal de CCM es quien analiza las oportunidades de inversión y las estrategias en beneficio de los Fondos Cerberus. Concretamente, CCM, a través de su Comité de Inversión, debate las potenciales operaciones y propone a los General Partners de Cerberus aquellas inversiones que estima convenientes. Los General Partners de Cerberus actuarán en virtud de dichas recomendaciones invirtiendo, en nombre de sus respectivos fondos, en las operaciones sugeridas por CCM (aunque los General Partners de Cerberus no están obligados legalmente a seguir las recomendaciones de CCM).

Asimismo, se adjunta como **Anexo 11** al presente Folleto la documentación acreditativa legalizada y apostillada de la válida constitución y existencia de CCM, junto con su traducción jurada al castellano.

(i) *Control del grupo Cerberus*

Tal y como se ha mencionado anteriormente, cada una de las sociedades indicadas en la cadena, los General Partners de Cerberus así como CCM están controlados directa o indirectamente por una persona física, D. Stephen A. Feinberg.

4.4.2 Orion IV European 1 S.à r.l. (accionista de la Sociedad Oferente) y el Grupo Orion

(a) Orion IV European 1 S.à r.l.

Orion IV European 1 S.à r.l. (denominada en el presente 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 660.500 euros y está representado por 660.500 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. Oliver 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, al menos, dos consejeros.

Tal y como se ha comentado en el apartado 4.1 anterior del presente Capítulo I, Orion IV es titular del 50% de las acciones de la Sociedad Oferente.

Se adjunta como **Anexo 12** al presente Folleto los Estatutos Sociales vigentes a 28 de noviembre de 2014 así como la documentación acreditativa de la válida constitución y existencia 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 presente 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 182.820 euros y está representado por 12.500 acciones ordinarias y 170.320 “*acciones alfabéticas*” (*alphabet shares*), las cuales se dividen en las clases A, B, C, D, E, F, G, H, I y J, existiendo 17.032 acciones de cada clase de acción y siendo todas ellas de 1 euro de valor nominal y estando totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas, las cuales no se encuentran admitidas a negociación en ninguna bolsa de valores. 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 de derecho a la adquisición o suscripción de acciones.

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 cinco miembros: D. Nicolas Brimeyer, D. Christopher Jenner, D. Anthony Patrick Halligan, D. Ronald W. de Koning y D. Oliver de Nervaux.

Se adjunta como **Anexo 13** al presente Folleto los Estatutos Sociales vigentes a 28 de enero de 2015 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 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. ni que

tenga una participación, directa o indirecta, de forma individual o conjunta, superior al 5% de la inversión total en Sotogrande y en la Oferta aportada por el fondo Orion European Real Estate Fund IV C.V. y los Fondos Cerberus.

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

Se adjunta como **Anexo 14** al presente 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 vennoot)* de Orion European Real Estate Fund IV C.V., está autorizado para representar y gestionar Orion Fund IV Partner 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. Bruce Charles Bossom	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. Bruce Charles Bossom	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 15** al presente 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 presente 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 IV 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 Authority* (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 16** al presente 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.

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 indirectamente participada al 50% por el grupo Cerberus y al 50% por el grupo Orion en la forma establecida en el cuadro incluido en el apartado 4.4 del presente Capítulo.

5 Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada

5.1 Descripción de todos los acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre la Sociedad Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas por la Sociedad Oferente a dichos miembros

5.1.1 Acuerdo de Accionistas

El Acuerdo de Accionistas fue firmado con fecha 17 de octubre de 2014 y modificado con fecha 9 de abril de 2015, entre Orion IV y Promontoria, accionistas al 50% cada uno de ellos de la Sociedad Oferente y la propia Sociedad Oferente con el objeto de regular su relación como accionistas de la Sociedad Oferente así como ciertos aspectos de la gestión de Sotogrande LuxCo, Sotogrande y sus sociedades participadas.

Se adjunta como **Anexo 17** al presente Folleto, copia del Acuerdo de Accionistas así como copia de la modificación de dicho acuerdo de fecha 9 de abril de 2015, junto con sus respectivas traducciones al castellano.

En dicho Acuerdo de Accionistas se acordaron distintas cuestiones en relación al gobierno corporativo de Sotogrande LuxCo, la Sociedad Oferente y sus sociedades participadas. Además, se establecieron previsiones específicas para aquellos accionistas con una participación en Sotogrande LuxCo superior al 40% ("**Accionistas Significativos**"), así como para el supuesto en el que alguno de los Accionistas Significativos aumentara o redujera su participación en Sotogrande LuxCo. En la actualidad, únicamente Promontoria y Orion IV son Accionistas Significativos.

En virtud de dicho acuerdo, Promontoria y Orion IV actúan de forma concertada respecto de Sotogrande a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007. Los derechos de voto de las acciones de Sotogrande adquiridas por la Sociedad Oferente se atribuyen conjuntamente a dichas sociedades que se encuentran controladas respectivamente por D. Stephen A. Feinberg y OEP IV B.V. en los términos que se describen en la sección 4.4 anterior.

Una modificación de la estructura accionarial de Sotogrande LuxCo que suponga un cambio de control en dicha compañía, conllevaría la obligación de formular una oferta pública de adquisición sobre Sotogrande, conforme a la normativa actualmente aplicable.

Se resumen a continuación los términos acordados en relación con cada una de las sociedades a las que se hace referencia más adelante y las restricciones a la transmisión de acciones:

I. Sociedad Oferente

- Composición del Consejo de Administración:

Se fija en seis el número máximo de miembros del Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo, teniendo derecho Orion IV y Promontoria, como Accionistas Significativos, a nombrar a tres consejeros cada uno.

El cargo de Presidente se irá alternando entre los consejeros propuestos por cada Accionista Significativo y no tendrá voto de calidad.

- Otras disposiciones:

El Acuerdo de Accionistas regula el funcionamiento de los órganos de administración y gobierno de la Sociedad Oferente. Entre otras cuestiones, se incluye la facultad de delegación de las funciones y responsabilidades del Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo por parte de éste en equipos de gestión o comités. Asimismo, se detallan los requisitos de las convocatorias de las reuniones del Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo así como la adopción de acuerdos en el seno de dichas reuniones.

Concretamente, se acuerdan los siguientes extremos:

(i) *Quóruns*

Para la válida adopción de decisiones en el Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo deben encontrarse presentes o representados la mayoría de los consejeros y solo existirá quórum en una reunión del Consejo de Administración si, como mínimo, dos consejeros designados por cada Accionista Significativo se encuentran presentes o representados.

Si no existe quórum en una reunión del Consejo de Administración, cualquier consejero podrá requerir una nueva convocatoria de la reunión en los términos previstos en el Acuerdo de Accionistas.

(ii) *Mayorías simples y mayorías reforzadas*

El Consejo de Administración decidirá sobre asuntos mediante mayoría simple, siempre que un consejero nombrado por cada Accionista Significativo, como mínimo, emita un voto favorable al asunto.

Sin perjuicio de lo anterior, el Acuerdo de Accionistas hace referencia a determinadas materias acerca de las cuales ninguna sociedad del grupo de Sotogrande LuxCo realizará ninguna actuación, ya sea directa o indirectamente, y en relación con éstas los accionistas de Sotogrande LuxCo se encargarán de que sus consejeros no voten a favor de ningún acuerdo sin la previa autorización (exceptuando cuando dichas materias se encuentren previstas en el plan de negocio de Sotogrande LuxCo) de los Accionistas Significativos, en el caso de las Materias de Accionista Significativo o de todos los accionistas de Sotogrande LuxCo en el caso de las Materias Reservadas, tal y como se indica a continuación:

Materias de Accionista Significativo

Las "**Materias de Accionista Significativo**" son las siguientes:

- (i) la aprobación del plan de negocio y del proyecto presupuestario y cualquier desviación material del presupuesto aprobado;
- (ii) la celebración por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas de un contrato cuyas condiciones impongan pagos o cobros totales por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas que superen los 500.000 euros durante la vigencia de dicho contrato;
- (iii) el establecimiento, modificación o resolución de cualquier plan de incentivos de gestión por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;

- (iv) la incursión, el rescate, la recompra o la modificación de cualquier endeudamiento pendiente, exceptuando el pago de endeudamientos pendientes al vencimiento de conformidad con las condiciones de los mismos existentes en la fecha de cierre de la Operación por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
- (v) el pago de un dividendo o cualquier distribución por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
- (vi) la constitución o delegación de cualquier poder en cualquier comité o subgrupo del Consejo de Administración (u órgano de administración equivalente) de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
- (vii) la suscripción o modificación de operaciones por Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas con (i) sociedades participadas o (ii) accionistas y socios de las sociedades participadas;
- (viii) el otorgamiento por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas de un préstamo o adelanto a favor de una persona vinculada, incluyendo, cualquier empleado o consejero, exceptuando aquellos otorgados en el curso ordinario de la actividad hasta un importe máximo de 10.000 euros;
- (ix) la constitución o autorización de constitución de cualquier título de deuda o endeudamiento o constitución de gravámenes que excedan de 1.000.000 euros por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
- (x) la contratación, resolución o modificación de acuerdos de compensación del Consejero Delegado o cualquiera de las personas que dependan directamente de él por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
- (xi) cambios en la política contable o en los auditores independientes de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
- (xii) el inicio o acuerdo sobre cualquier litigio material o inicio de conversaciones o negociaciones con cualquier organismo regulador o adopción de una solución sobre una actuación reguladora por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
- (xiii) la celebración o modificación por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas de cualquier contrato que contenga cláusulas de no competencia, mantenimiento del statu quo o no captación que pretendan ser vinculantes para los accionistas de Sotogrande LuxCo o cualquiera de sus sociedades participadas;
- (xiv) la celebración de cualquier contrato por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas que pudiera razonablemente restringir a los Accionistas o a cualquiera de sus sociedades participadas la inversión, compra o venta de valores o deuda de cualquier persona;
- (xv) salvo lo autorizado por la cláusula 14.6 del Acuerdo de Accionistas, la realización por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas de la elección a efectos fiscales (incluyendo aquellas elecciones relativas al domicilio, la estructura o el estatus de Sotogrande LuxCo) o toma de

- cualquier decisión sobre la concesión de licencias o permisos que afecten a los Accionistas o a cualquiera de sus sociedades participadas;
- (xvi) el cambio de actividad principal, apertura de nuevas líneas de actividad o abandono de la línea de actividad actual por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
 - (xvii) cualquier otra actuación que quede fuera del curso ordinario de la actividad de Sotogrande LuxCo o de cualesquiera de sus sociedades participadas; y
 - (xviii) la incursión en una obligación de realizar cualquiera de lo anterior por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas.

Materias reservadas

Las “**Materias Reservadas**” son las siguientes:

- (i) un cambio de control, fusión, consolidación, venta de todos o significativamente todos sus activos, liquidación, disolución, recapitalización o reorganización de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
- (ii) cualquier emisión o venta de valores de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas, incluyendo las realizadas en el marco de una oferta pública, de una exclusión de cotización en cualquier mercado de valores, de cualquier operación privada, de una admisión a cotización en bolsa o como empresa obligada a realizar declaraciones de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas (por ejemplo, deuda pública);
- (iii) la constitución por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas de sociedades de colaboración conjunta (*joint ventures*) o de asociaciones (*partnerships*) o de sociedades filiales en las cuales no ostenten la totalidad del capital;
- (iv) la concesión, emisión, recompra o rescate de participaciones en el capital, en beneficios u opciones por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
- (v) reclasificaciones del capital de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
- (vi) modificación de cualesquiera estatutos, escrituras de constitución (o un documento constitutivo similar) o documentos de transacciones de fondos propios o deuda de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas;
- (vii) un cambio en la nacionalidad de Sotogrande LuxCo;
- (viii) la declaración o pago de cualquier dividendo o cualquier otra distribución en relación con los beneficios, activos o reservas de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas, excepto si dicha distribución se paga a todos los accionistas de Sotogrande LuxCo de forma proporcional a su participación;
- (ix) la presentación de una solicitud relativa a un proceso de quiebra, liquidación o disolución o actuación similar por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas; y

- (x) la incursión en una obligación de realizar cualquiera de lo anterior por parte de Sotogrande LuxCo o sus sociedades participadas.

No obstante, a la fecha del presente Folleto, dado que cada Accionista tiene el 50% del capital social de Sotogrande LuxCo todas las materias deberán ser acordadas por voto favorable de los dos Accionistas.

(iii) *Falta de acuerdo entre los accionistas*

El Acuerdo de Accionistas establece un procedimiento a seguir para aquellos casos en los que los accionistas de Sotogrande LuxCo o los Accionistas Significativos no alcancen acuerdos sobre alguna de las Materias Reservadas o Materias de Accionista Significativo, respectivamente, descritas anteriormente. Dicho procedimiento, que se inicia cuando un accionista de Sotogrande LuxCo considere que ha tenido lugar un bloqueo, detalla los pasos a seguir por los accionistas de Sotogrande LuxCo para intentar resolver la discrepancia en cuestión.

No obstante, en el caso de que no se alcance dicho acuerdo, se establecen dos alternativas: (i) si la discrepancia ocurre dentro de los dos años siguientes a la celebración del Acuerdo de Accionistas, no se aprobará la propuesta objeto del conflicto (si bien ello no afectará a la presente Oferta obligatoria pues los acuerdos relativos a su formulación y realización ya han sido adoptados tanto por la Sociedad Oferente como por sus Accionistas); y (ii) si la discrepancia ocurre con posterioridad al segundo aniversario de la firma del Acuerdo de Accionistas, cualquiera de los accionistas podrá ofrecer comprar las acciones y los préstamos del otro accionista al precio que el accionista oferente determine y el destinatario de la oferta podrá decidir entre vender su participación y sus préstamos o comprar la participación y los préstamos del otro accionista al precio incluido en su oferta, todo ello en los términos descritos en la cláusula 10 del Acuerdo de Accionistas. Este mismo procedimiento lo podrá también iniciar el accionista que haya sufrido un evento de incumplimiento por parte del otro accionista en la forma detallada en el Acuerdo de Accionistas.

(iv) *Restricciones en caso de incumplimiento ante una solicitud de financiación adicional*

El Acuerdo de Accionistas establece determinados supuestos en los cuales el Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo puede aprobar que sus accionistas proporcionen cierta financiación adicional.

En el caso de que alguno de los accionistas de Sotogrande LuxCo no proporcione su parte de la financiación adicional, se convertirá en un “accionista no contribuyente” y, en consecuencia (i) cualquier importe que pudiera recibir el accionista no contribuyente de la venta de sus participaciones o sus préstamos se aplicará a los importes debidos; (ii) cualquier accionista contribuyente voluntario podrá solicitar la conversión de su derecho de crédito en el derecho a recibir parte de las acciones del accionista no contribuyente, provocando la dilución de éste último; todo ello en los términos previstos en la cláusula 12 del Acuerdo de Accionistas; y (iii) durante el periodo de suspensión, tal y como éste se define en el Acuerdo de Accionistas, (a) el accionista no contribuyente se encargará de que los dos consejeros que hubiera nombrado dimitan como consejeros con efecto inmediato; (b) no se utilizará ningún acuerdo del Consejo de Administración para

perjudicar injustamente al accionista no contribuyente en comparación con el otro accionista; y (c) no se requerirá el consentimiento del accionista no contribuyente en relación con ninguna Materia de Accionista Significativo, salvo que sea necesario de conformidad con la legislación aplicable.

(v) *Gestión de los conflictos de interés*

Cualquier consejero de la Sociedad Oferente que posea un interés en una operación presentada para su aprobación al Consejo de Administración de la Sociedad Oferente y que entre en conflicto con el interés de la Sociedad Oferente, deberá informar de ello al Consejo de Administración y se encargará de que se haga constar su declaración en las actas de la reunión.

Se considerará que un consejero tiene un conflicto de interés si existe un conflicto de intereses entre (a) el consejero de la Sociedad Oferente y la Sociedad Oferente o (b) el accionista que designó al consejero de la Sociedad Oferente o cualquiera de sus sociedades participadas y la Sociedad Oferente.

Dicho consejero no podrá tomar parte en las deliberaciones relativas a dicha operación y no se tendrá en cuenta en el quórum. Asimismo, los accionistas de la Sociedad Oferente se encargarán de que los consejeros de la Sociedad Oferente que hayan sido nombrados por ellos notifiquen a la Sociedad Oferente lo razonablemente antes posible cualquier conflicto de interés en los que incurran.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa imperativa aplicable.

II. Sotogrande y sus sociedades participadas

Asimismo, el Acuerdo de Accionistas incluye disposiciones relativas a la gestión de Sotogrande y sus sociedades participadas. A continuación se resumen los principales términos, sin perjuicio de que los accionistas de la Sociedad Oferente y la propia Sociedad Oferente siempre darán prevalencia a la normativa imperativa aplicable en cada momento frente a las disposiciones del Acuerdo de Accionistas.

- Composición del Consejo de Administración de Sotogrande

El Acuerdo de Accionistas regula la composición del Consejo de Administración de Sotogrande, estableciendo que Sotogrande LuxCo se encargará de que el Consejo de Administración de Sotogrande esté compuesto por hasta tres consejeros designados por cada Accionista Significativo, al menos por dos consejeros independientes (o el número mínimo de consejeros independientes exigidos por la legislación aplicable) y por un consejero ejecutivo.

El Consejo de Administración de Sotogrande está formado actualmente por dos consejeros dominicales de Sotogrande LuxCo, D. José María Aznar Botella (propuesto por Sotogrande LuxCo a Sotogrande siguiendo las indicaciones de Promontoria) y D. Isidoro Mínguez Barbero (propuesto por Sotogrande LuxCo a Sotogrande por indicación de Orion IV); tres consejeros independientes, D. Antonio José Alfonso Sánchez, D. Ignacio Navasqués Cobián y D. Carlos González Fernández; y un consejero ejecutivo, D. Marc Topiol (propuesto por Sotogrande LuxCo a instancia de sus dos accionistas).

El nombramiento de los consejeros deberá seguir los procedimientos legalmente establecidos en España. En lo que respecta a los consejeros independientes de Sotogrande, estos se nombrarán a propuesta de la Comisión de Nombramientos y

Retribuciones de Sotogrande. Los accionistas de Sotogrande LuxCo actuarán razonablemente para acordar la identidad de los consejeros independientes de Sotogrande y, en caso de que éstos no se pusieran de acuerdo, serán propuestos o designados por el Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo.

El Acuerdo de Accionistas prevé que los accionistas de Sotogrande LuxCo se pondrán de acuerdo para nombrar el consejero ejecutivo inicial de Sotogrande. Tal y como se ha mencionado anteriormente en el apartado 3.3.2(a), D. Marc Topiol fue nombrado consejero ejecutivo de Sotogrande por cooptación en virtud de los acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Oferente de fecha 14 de noviembre de 2014 y ratificado por la Junta General de Sotogrande de fecha 18 de diciembre de 2014.

Sin perjuicio de lo anterior, Sotogrande cumplirá con toda la normativa aplicable y, concretamente, los accionistas de Sotogrande LuxCo velarán por que Sotogrande aplique los principios de gobierno corporativo establecidos en la legislación imperativa aplicable que le es de obligado cumplimiento. Además los accionistas de Sotogrande LuxCo tendrán en cuenta las recomendaciones de gobierno corporativo y harán que Sotogrande las cumpla en la medida en que sean razonables para Sotogrande LuxCo y sus accionistas teniendo en cuenta la estructura de capital de Sotogrande y, en caso contrario, velarán por que se expliquen las razones del incumplimiento de dichas recomendaciones, de conformidad con la legislación aplicable.

- Composición del Consejo de Administración de las sociedades participadas de Sotogrande

Sotogrande LuxCo se encargará de que las sociedades participadas por Sotogrande estén administradas por un Consejo de Administración, salvo que los accionistas de Sotogrande LuxCo acuerden que la sociedad participada en cuestión sea administrada por un administrador único, dos o más administradores mancomunados o dos o más administradores solidarios, en cuyo caso los Accionistas Significativos deberán ponerse de acuerdo para designar a los administradores. Si la sociedad participada por Sotogrande está administrada por un Consejo de Administración y así lo solicita cualquier accionista de Sotogrande LuxCo, el Consejo de Administración de dicha sociedad participada por Sotogrande estará formada por tres consejeros designados por cada Accionista Significativo.

Actualmente, hay filiales de Sotogrande cuyo órgano de administración es un Consejo de Administración, otras en las que lo es un administrador único, otra que está administrada por administradores solidarios y otra por administradores mancomunados.

- Quorum y mayorías en el Consejo de Administración de Sotogrande y sus sociedades participadas

La Sociedad Oferente se encargará de que para que exista quórum en cualquier reunión del Consejo de Administración de Sotogrande, tengan que estar presentes o representados la totalidad de los consejeros elegidos por los accionistas de Sotogrande LuxCo (que serán nombrados por Sotogrande, a su vez, a propuesta de Sotogrande LuxCo).

Por su parte, la Sociedad Oferente se encargará de que para que exista quórum en cualquier reunión del Consejo de Administración de las sociedades participadas por Sotogrande, en el caso que ésta sea su forma de administración y algún accionista de

Sotogrande LuxCo así lo requiera, tengan que estar presentes o representados al menos cuatro consejeros.

Si no existe quórum en una reunión del Consejo de Administración de Sotogrande o sus sociedades participadas en el momento en el que se estudie cualquier asunto, cualquier consejero podrá solicitar una nueva convocatoria de la reunión y el presidente de Sotogrande o de sus sociedades participadas, respectivamente, convocará la nueva reunión en los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. En el caso de Sotogrande, si no existe quórum, la Sociedad Oferente se encargará de que cualquier consejero solicite la referida convocatoria.

La Sociedad Oferente se encargará de que las decisiones en el seno del Consejo de Administración de Sotogrande se adopten mediante el voto favorable de todos los consejeros que hayan sido elegidos por los Accionistas Significativos.

En caso de que la sociedad participada en cuestión tenga un Consejo de Administración y cualquier accionista de Sotogrande LuxCo así lo requiera, la Sociedad Oferente se encargará de que el Consejo de Administración de la sociedad participada, exceptuando Sotogrande, decida sobre asuntos mediante el voto favorable de cuatro consejeros.

Sotogrande LuxCo se encargará de que el puesto de Presidente del Consejo de Administración de las sociedades filiales de Sotogrande LuxCo (incluida Sotogrande) recaiga en años alternativos en un consejero elegido por cada Accionista Significativo en turnos rotativos, siendo el primer presidente de dicho consejo un consejero designado por Orion IV. Tras la liquidación de la presente Oferta, cualquiera de los Accionistas Significativos podrá solicitar que el Presidente del Consejo de Administración no tenga voto de calidad.

- Cambios en el accionariado

Se establecen, asimismo, reglas de nombramiento en caso de que alguno de los Accionistas Significativos viera reducida su participación en Sotogrande LuxCo por debajo del 40% (dejando, por tanto, de ser considerado un Accionista Significativo), así como reglas de nombramiento en caso de que algún accionista deviniera Accionista Significativo, todo ello en los términos específicos establecidos en ese contrato.

- Materias objeto de conflicto en sociedades participadas

Cualquier cuestión que suponga un conflicto de intereses entre (a) un consejero/director y una sociedad participada de Sotogrande LuxCo o (b) el Accionista que designó al consejero/director y una sociedad participada quedará reservada al Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo y se aplicará lo estipulado en el Acuerdo de Accionistas para conflictos de interés en la Sociedad Oferente, descrito en el apartado I.(v) anterior. Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa imperativa aplicable.

III. Restricciones a la transmisión de acciones

Asimismo, en el Acuerdo de Accionistas se acordaron las siguientes cuestiones en relación a las restricciones a la transmisión de acciones de Sotogrande LuxCo:

Se establece que, salvo acuerdo del otro accionista de la Sociedad Oferente, un accionista no podrá transmitir ninguna acción de la Sociedad Oferente, ningún préstamo concedido a dicha sociedad, ni firmar ningún acuerdo relacionado con los derechos de

voto correspondientes a las acciones de la Sociedad Oferente, excepto en los supuestos específicamente previstos en el Acuerdo de Accionistas.

Se establece a estos efectos que un cambio de control de un accionista de Sotogrande LuxCo será considerado una transmisión de acciones y préstamos de Sotogrande LuxCo en los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas.

Como regla general (salvo que se obtenga el consentimiento de los accionistas) el Acuerdo de Accionistas dispone que (i) las acciones en la Sociedad Oferente no se podrán transmitir durante los dos primeros años de vigencia del Acuerdo de Accionistas; (ii) las acciones solo se podrán transmitir conjuntamente con los préstamos otorgados por el transmitente (y sus sociedades participadas); (iii) solo se podrá transmitir la totalidad (y no parte) de las acciones y préstamos del transmitente (y sus sociedades participadas); y (iv) solo se podrán transmitir las acciones y los préstamos a un comprador aceptable (que tenga buena reputación, experiencia y capacidad para asumir los compromisos derivados del Acuerdo de Accionistas o cualquier otro). Las transmisiones intragrupo, a la Sociedad Oferente o a un accionista no estarán sujetas a la restricción temporal referida en el punto (i) del presente párrafo.

Asimismo, en caso de que los accionistas de Sotogrande LuxCo deseen vender sus acciones (sin perjuicio de las restricciones contenidas en la cláusula general anterior) o, entre otros, suscribir una emisión de acciones de la Sociedad Oferente, el Acuerdo de Accionistas incluye las siguientes cláusulas:

(i) *Derecho de adquisición preferente*

El accionista que desee transmitir su participación en Sotogrande LuxCo (incluyendo cualquiera de los préstamos) deberá primero realizar una oferta por escrito al otro accionista de Sotogrande LuxCo indicando el precio, quedando libre de transmitirlos a un tercero en el caso en el que el otro accionista no acepte la oferta, debiendo transmitir su participación a un precio no inferior al precio ofertado, todo ello de conformidad con los términos fijados en el Acuerdo de Accionistas.

(ii) *Derecho de arrastre (drag right)*

Si un accionista vendedor quisiera transmitir toda su participación en la Sociedad Oferente a un tercero y, siempre que haya cumplido lo previsto respecto del derecho de adquisición preferente descrito en el apartado anterior para la citada transmisión, el accionista vendedor podrá, mediante notificación al otro accionista de Sotogrande LuxCo, requerirle para que transmita al tercero en cuestión todas sus participaciones en la Sociedad Oferente en los mismos términos y plazos que el accionista vendedor.

El precio será calculado en función del precio a pagar por el total de las participaciones.

(iii) *Derecho de acompañamiento (tag right)*

Si un accionista vendedor quisiera transmitir toda su participación en la Sociedad Oferente a un tercero y siempre que haya cumplido lo previsto respecto del derecho de adquisición preferente descrito anteriormente para la citada transmisión, el otro accionista de Sotogrande LuxCo podrá, mediante notificación al accionista vendedor, requerirle para que el tercero en cuestión adquiera todas

las participaciones en la Sociedad Oferente del resto de accionistas en los mismos términos y plazos que al accionista vendedor.

El precio será calculado en función del precio total a pagar por el total de las participaciones.

(iv) *Derecho de asunción preferente*

Cualquier emisión de acciones, deuda o valores (así como cualesquiera interés, concesión y opción sobre los mismos) y cualquier crédito de accionistas en la Sociedad Oferente, deberá ser primero ofrecido por la Sociedad Oferente a los accionistas de Sotogrande LuxCo en proporción a su participación en la Sociedad Oferente.

A su vez, se prevé que ni los accionistas de Sotogrande LuxCo, ni sociedades de sus respectivos grupos, podrán adquirir acciones, ni deuda, ni instrumentos financieros de Sotogrande ni de sus sociedades participadas distintas de las que adquieran indirectamente a través de la Sociedad Oferente.

IV. Otras cuestiones

El Acuerdo de Accionistas puede resolverse en cualquier momento por acuerdo de los accionistas de Sotogrande LuxCo, y se resolverá automáticamente en la fecha en la que: (i) un accionista de Sotogrande LuxCo o varios accionistas pertenecientes a un mismo grupo adquieran la totalidad de las acciones de Sotogrande LuxCo; o (ii) en la fecha de disolución o liquidación de Sotogrande LuxCo; o (iii) a partir del tercer mes desde la enajenación (directa o indirecta) por parte de Sotogrande LuxCo de la totalidad de sus propiedades y los contratos relacionados con las mismas.

Finalmente, además de las materias referidas anteriormente, el Acuerdo de Accionistas regula también otras cuestiones entre las que destacan las restricciones a la financiación de terceros, restricciones a la financiación por sus accionistas (incluyendo disposiciones relativas a la financiación a proveer en los supuestos de financiación de emergencia), reglas de control interno y reglas relativas al orden de pago de los instrumentos de financiación de la Sociedad Oferente.

5.1.2 Contrato de Compraventa

El pasado día 16 de octubre de 2014, la Sociedad Oferente como compradora, NH como vendedora y la Sociedad Afectada como transmitente de los activos excluidos, firmaron el Contrato de Compraventa cuyo principal objeto era la transmisión por NH a la Sociedad Oferente de la participación de aquélla en Sotogrande así como de unos préstamos otorgados por NH a Sotogrande. El referido contrato también regulaba, entre otras cosas, la transmisión por parte de la Sociedad Afectada a NH de determinados activos de la Sociedad Afectada así como otras actuaciones acordadas entre las partes para la adquisición por Sotogrande LuxCo de la referida participación en el capital social de Sotogrande.

Se adjunta como **Anexo 18**⁴ al presente Folleto copia de la escritura de elevación a público de fecha 14 de noviembre de 2014 del contrato de compraventa de fecha 16 de octubre de 2014 celebrado entre Sotogrande LuxCo S.à r.l., NH Hotel Group, S.A. y

⁴ En el Anexo 18 se han omitido determinados anexos a la escritura de elevación a público del Contrato de Compraventa y al propio Contrato de Compraventa por tener datos de carácter sensible o confidencial o no ser documentos sustanciales a los efectos de la presente Oferta.

Sotogrande, S.A., junto con la traducción jurada al castellano del contrato de compraventa.

Los principales términos del Contrato de Compraventa son los siguientes:

(a) **Adquisición del 96,997% del capital social actual de Sotogrande**

En virtud del Contrato de Compraventa y una vez se cumplieron las condiciones establecidas en el mismo (la adquisición por Sotogrande de la participación de Pontegadea Inversiones, S.L. ("**Pontegadea**") en Residencial Marlin, S.L.U. ("**Marlin**") y en Los Alcornocos de Sotogrande, S.L. ("**LASOT**"), la firma de contratos de gestión hotelera con NH en relación con los hoteles Almenara y Sotogrande, la finalización de los antiguos contratos de arrendamiento de industria con NH y el levantamiento de las prendas existentes sobre 40.106.941 acciones de Sotogrande), NH transmitió a la Sociedad Oferente las 43.563.910 acciones de Sotogrande (representativas del 96,997% del capital social de la Sociedad Afectada) de las que era titular. El precio implícito por acción de Sotogrande resultante de valorar el 96,997% de Sotogrande incluyendo principalmente los activos españoles, su deuda y los activos excluidos referidos en el apartado 5.1.2(b) asciende a aproximadamente 4,35 euros por acción, lo que supone un precio implícito total de 189.305 miles de euros.

El pago del precio de las acciones se ha satisfecho parcialmente en un importe de 129.311.690 euros en la fecha de consumación de la compraventa, 14 de noviembre de 2014, (el "**Precio Pagadero en el Cierre**") quedando diferido el pago de la parte restante del precio a dos momentos posteriores:

- (i) un primer pago por un importe de 2.016 miles de euros que será satisfecho a los 15 días laborables siguientes a la fecha de liquidación de la Oferta y vinculado al valor de los activos excluidos que ya han sido transmitidos por Sotogrande a NH, es decir, todos menos las participaciones de Sotocaribe, S.L. ("**Sotocaribe**") (el "**Primer Pago Diferido**"); y
- (ii) un segundo pago diferido por un importe de 57.977 miles de euros más un tipo del 5,25% anual desde el 14 de noviembre de 2014, devengado diariamente sobre dicho importe hasta el momento del pago del segundo pago diferido en el que se satisfarán los 57.977 miles de euros más el importe resultante de la aplicación del referido tipo de interés devengado hasta esa fecha (el "**Precio Diferido Final**"). El Precio Diferido Final se satisfará en el momento de liquidación de la opción de compra y de venta sobre las participaciones de Sotocaribe que se otorga entre Sotogrande y NH y podrá ser ejercitada por un periodo de cinco años a contar desde el 14 de noviembre de 2014 (en lo que respecta a la opción de compra) o durante los 30 días naturales siguientes a la terminación del plazo de cinco años referido anteriormente (en el caso de la opción de venta). El Precio Diferido Final está vinculado al valor de las Participaciones de Sotocaribe (tal y como este término se define posteriormente).

A continuación se incluye más en detalle los conceptos correspondientes a cada uno de estos pagos aplazados:

Primer Pago Diferido

El Primer Pago Diferido que asciende a 2.016 miles de euros resulta del siguiente cálculo:

- la suma aritmética (que puede ser un número negativo) del 96,997% del valor atribuido en el Informe de Valoración emitido por el experto (Ernst & Young) a (I) las Acciones de Capredo referidas en el apartado (b)(i) posterior, (II) a los derechos de crédito de Sotogrande sobre Sotocaribe y Capredo referidos en el apartado (b)(vi) posterior, (III) a las acciones de DF Resort SRL mencionado en el apartado (b)(ii) más adelante (incluyendo los compromisos de asumir cualesquiera derechos de crédito frente a Donnafugata y obligaciones de aportar) y (IV) a los Litigios Cedidos mencionados en el apartado (b)(iv) siguiente,
- más 3.180.950 euros (es decir, el 96,997% de 3.279.431),
- menos la diferencia entre (a) el 3,003% del valor atribuido a las Participaciones de Sotocaribe (a las que se hace referencia en el apartado (b)(iii) más adelante) en el Informe de Valoración emitido por el experto y (b) 1.749.000 euros (es decir, el 3,003% del valor atribuido por la Sociedad Oferente y NH a las Participaciones de Sotocaribe).

Precio Diferido Final

El Precio Diferido Final será una cantidad igual al 100% del valor atribuido en el Informe de Valoración emitido por el experto a las Participaciones de Sotocaribe titularidad de Sotogrande (57.977 miles de euros) más un tipo del 5,25% anual desde el 14 de noviembre de 2014, devengado diariamente sobre el importe de dicho valor pendiente y pagadero en el momento del pago del Precio Diferido Final por el importe devengado hasta entonces.

Sin embargo, como se ha indicado anteriormente, sin perjuicio de que a NH parte del precio se le paga de forma aplazada, a los accionistas a los que se dirige la Oferta se les pagará íntegramente y al contado el precio en el momento de liquidación de la Oferta.

La liquidación del Precio Diferido Final no conllevará un desembolso de caja, sino que se realizará en las formas establecidas en el apartado (b)(iii) siguiente.

El precio acordado por las 43.563.910 acciones de Sotogrande que eran titularidad de NH no está sujeto a ningún ajuste:

- (i) salvo y sin perjuicio de las obligaciones de indemnización establecidas para el caso de incumplimiento de las declaraciones y garantías de NH, o por realizar NH operaciones prohibidas en el Contrato de Compraventa o por salidas de caja durante el periodo comprendido entre el 30 de junio de 2014 y el 14 de noviembre de 2014;
- (ii) salvo y sin perjuicio de un aumento del Precio Diferido Final a un tipo del 5,25% anual desde el 14 de noviembre de 2014, devengado diariamente sobre el importe del Precio Diferido Final pendiente, pagadero en el momento del pago del Precio Diferido Final por el importe devengado hasta entonces tal y como se ha mencionado anteriormente; y

(iii) salvo en el supuesto en que la valoración atribuida al 3,003% de la suma de: (i) las Participaciones de Sotocaribe, las Acciones de Capredo, las Acciones Donnafugata, el Préstamo Capredo, el Préstamo Sotocaribe y los Litigios Cedidos (tal y como estos términos se definen más adelante) para ajustar el precio de oferta pública de adquisición obligatoria pagadero a los accionistas minoritarios de Sotogrande; más (ii) 3.279.431 euros; exceda de los 2.716.000 euros (el "**Importe del Valor de Referencia**"), en cuyo caso el Primer Pago Diferido se incrementará en un importe igual al 3,003% del exceso. La Sociedad Oferente reembolsará a NH el importe del incremento del precio de compra de las acciones de Sotogrande en virtud del Contrato de Compraventa 15 días hábiles después de la fecha en la que Sotogrande liquide su oferta pública de adquisición obligatoria.

(b) **Transmisión por Sotogrande a NH de determinados activos excluidos de Sotogrande**

El objeto de la transacción es principalmente los activos españoles propiedad de Sotogrande y, especialmente, los activos situados en la provincia de Cádiz, quedando excluidos del objeto de la transacción los activos de los que Sotogrande era titular fuera de España (esto es, los relativos a Capredo (República Dominicana), Donnafugata (Italia) y Sotocaribe (México)). Sin perjuicio de lo anterior, dichos activos excluidos han sido tenidos en cuenta en la valoración del precio de la Oferta. En el Contrato de Compraventa se reguló la venta de dichos activos excluidos con anterioridad o con carácter simultáneo a la consumación de la compraventa de las acciones de Sotogrande titularidad de NH.

Las operaciones que se han realizado en relación con los mencionados activos excluidos son las siguientes:

(i) Transmisión por Sotogrande de su participación del 50% en Capredo Investments GmbH

De acuerdo con lo establecido en el Contrato de Compraventa, se transmitieron con fecha 20 de octubre de 2014 (esto es, antes del cierre de la operación que tuvo lugar el 14 de noviembre de 2014) 20.000 acciones de la sociedad suiza Capredo Investments GmbH ("**Capredo**") y las "**Acciones de Capredo**") titularidad de Sotogrande y representativas del 50% del capital social de la sociedad suiza a NH, a un precio equivalente a su valor de mercado según se determine por Ernst & Young como experto independiente en su informe correspondiente. El informe del experto independiente, ha valorado el 50% de Capredo en 7.756 miles de euros.

(ii) Transmisión por Sotogrande de su participación indirecta del 95,26% en Donnafugata Resort, S.A.

Con anterioridad a la firma del Contrato de Compraventa, y concretamente, el 14 de octubre de 2014, Sotogrande transmitió a NH Europe, S.A. ("**NH Europe**") su participación indirecta del 95,26% en Donnafugata Resort, S.A. ("**Donnafugata**") (la cual ostentaba a través de DF Resort SRL, una filial íntegramente participada) mediante la transmisión del 100% de las acciones de su filial DF Resort SRL a NH Europe ("**Acciones Donnafugata**"). El precio de dicha transmisión consistió en (i) 1 euro que pagó NH Europe a Sotogrande; (ii) el compromiso por parte de NH Europe de asumir 7.000.000 euros de la deuda financiera de Donnafugata que

estaba previsto que fuera asumida por Sotogrande; y (iii) el compromiso adicional de NH Europe de adquirir de NH o de las sociedades de su grupo los créditos restantes frente a Donnafugata por un importe de 1.500.000 euros y de liberar de forma efectiva a Donnafugata de dichas deudas por medio de una aportación al capital social o los fondos propios de Donnafugata. Sin perjuicio de lo anterior, Sotogrande se comprometió a compensar a NH por el importe equivalente a la valoración negativa atribuida por el experto en el Informe de Valoración a las obligaciones previstas en los puntos (ii) y (iii) del presente párrafo. A su vez, NH ha asumido la responsabilidad derivada de una opción de venta otorgada a favor de accionistas minoritarios valorada en 10,7 millones de euros. Por tanto, el valor de la venta de Donnafugata se determina en -19,2 millones de euros.

- (iii) Opción de venta y opción de compra para la transmisión por Sotogrande de su participación del 35,5% en Sotocaribe, S.L.

Tal y como se prevé en el Contrato de Compraventa, con fecha 14 de noviembre de 2014 Sotogrande y NH firmaron un contrato de opción de venta y opción de compra (*put and call option*) en relación con las 21.684 participaciones de Sotocaribe, representativas del 35.5% de su capital social, titularidad de Sotogrande (las "**Participaciones de Sotocaribe**"). En virtud de dicho acuerdo se otorga a NH una opción de compra de dichas Participaciones de Sotocaribe durante un periodo de cinco años a contar desde el 14 de noviembre de 2014 y, por su parte, se otorga a Sotogrande una opción de venta de esas participaciones a NH ejercitable durante los 30 días naturales siguientes a la terminación del plazo de cinco años referido anteriormente.

De acuerdo con el Contrato de Compraventa, el precio a pagar por NH a Sotogrande por las referidas participaciones como consecuencia de la transmisión de las participaciones derivada del ejercicio de la opción de compra o venta que se han concedido recíprocamente NH y Sotogrande es el establecido para esas participaciones en el Informe de Valoración preparado por el experto independiente, esto es, 57.977 miles de euros, incrementado en un 5,25% anual a contar desde el 14 de noviembre de 2014 (el "**Precio de las Participaciones de Sotocaribe**") así como en el importe de los impuestos que, en su caso, se devenguen en México con motivo del ejercicio de la opción de compra o la opción de venta de las Participaciones de Sotocaribe en los términos previstos en el Contrato de Compraventa.

El Contrato de Compraventa establece que la liquidación del Precio de las Participaciones de Sotocaribe se realice sin salida de caja. Dicho contrato prevé dos alternativas posibles para la liquidación del Precio de las Participaciones de Sotocaribe y del Precio Diferido Final: (I) la distribución por Sotogrande a la Sociedad Oferente del derecho a recibir el Precio de las Participaciones de Sotocaribe (para que de esa forma tanto NH como Sotogrande LuxCo sean a su vez acreedores y deudores el uno del otro). Dicha distribución se realizaría dentro de los 90 días siguientes a la liquidación de la Oferta; o (II) si no se ha llevado a cabo por Sotogrande la distribución referida anteriormente dentro del plazo establecido, NH podrá liquidar su obligación de pago del Precio de las Participaciones de Sotocaribe mediante la cesión a Sotogrande del derecho de crédito que tiene NH frente a la Sociedad Oferente por el Precio Diferido Final.

Sin perjuicio del importe correspondiente a los impuestos mexicanos (que podría implicar salida de caja en los términos establecidos en el Contrato de Compraventa), únicamente habrá salida de caja por parte de NH en el supuesto de que en el momento del pago del Precio Diferido Final NH deba a la Sociedad Oferente algún importe como consecuencia de las obligaciones de indemnizar previstas en el Contrato de Compraventa relacionadas con los activos excluidos si se dan los supuestos para ello.

Durante el periodo comprendido entre la firma del Contrato de Compraventa y la adquisición de las participaciones de Sotogrande en Sotocaribe por NH o por un tercero, Sotogrande seguirá las instrucciones de NH en cuanto a la gestión de Sotocaribe, NH recibirá los beneficios que resulten de Sotocaribe y NH mantendrá indemne a Sotogrande de cualquier pérdida o gasto relacionada con Sotocaribe en los términos establecidos en el Contrato de Compraventa.

- (iv) Cesión de los riesgos y beneficios económicos derivados de determinados litigios

De conformidad con el Contrato de Compraventa, se acordó la cesión por parte de Sotogrande a NH del riesgo y beneficio económico resultante de los litigios pasados, presentes y futuros de Sotogrande en relación con los trabajos de construcción del desarrollo de "Los Cortijos" y el resultante de los litigios presentes del desarrollo "Ribera del Marlin" (los "**Litigios Cedidos**"). Se estableció en el Contrato de Compraventa que el precio a pagar por la cesión de los referidos litigios sería el que atribuyera el experto independiente en su informe. En el informe de Ernst & Young el valor atribuido a esos litigios, con base a los estados financieros intermedios consolidados de Sotogrande a 30 de junio de 2014 y de las cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2013, asciende a 5.058 miles de euros. Por tanto, el precio a pagar por NH a Sotogrande por la cesión de dichos litigios es de 5.058 miles de euros.

- (v) Cesión del derecho a reclamar el pago o a ejecutar la condición resolutoria incluida en el contrato de compraventa de las unidades de Busenter

De acuerdo con el Contrato de Compraventa, Sotogrande, en nombre de Marlin, ha cedido, desde el momento de consumación de la escritura de compraventa, a NH su derecho a exigir el pago de determinadas inmuebles que fueron transmitidos a Busenter Gestión, S.A. ("**Busenter**" y los "**Locales Busenter**") y/o la ejecución de la condición resolutoria (prevista en el contrato de compraventa en virtud del cual se vendieron los referidos inmuebles a Busenter) que permitiría a Marlin recuperar los Locales Busenter vendidos. En el Contrato de Compraventa se estableció que el importe a pagar por NH a Sotogrande por dicha cesión sería el mayor de 6.279.431 euros y el valor atribuido en el informe del experto independiente emitido por el experto independiente (el "**Precio Busenter**"). El valor atribuido por el experto independiente es también 6.279.431 euros.

Por otro lado, NH está a su vez facultado para:

- a) solicitar a Sotogrande que Marlin transfiera a NH, o a una entidad de su grupo que señale NH, los Locales Busenter efectivamente recuperados de Busenter. La transferencia se hará como contraprestación por el Precio Busenter ya pagado a Sotogrande en nombre de Marlin; y

- b) solo hasta el 30 de junio de 2015, renunciar al derecho de NH referido en el punto a) anterior y, en su lugar, solicitar a Sotogrande que pague a NH 300.000 euros por cada Local Busenter efectivamente recuperado por Marlin que el Vendedor decida no adquirir de Marlin, teniendo en cuenta que el número máximo de Locales Busenter que Marlin puede retener es de diez. El valor atribuido por el experto independiente a esa opción de venta a favor de NH es de 2.570.000 euros.

A su vez, en el Contrato de Compraventa se establece que NH estará facultado para representar a Sotogrande y Marlin en las negociaciones con Busenter y en el ejercicio de ciertos derechos. Asimismo se incluyen determinadas reglas relativas al destino de los locales comerciales recuperados.

- (vi) Cesión de los derechos de los créditos intragrupo otorgados a Sotocaribe y Capredo y las filiales de estas

Con anterioridad al 14 de noviembre de 2014, Sotogrande ha cedido a NH los derechos de crédito que la primera tiene frente a Sotocaribe y Capredo y las filiales de estas (el “**Préstamo Sotocaribe**” y el “**Préstamo Capredo**”, respectivamente) en virtud de varios créditos intragrupo, a un precio de 5.158.975 euros (1.856.862 euros los relativos a Capredo y 3.302.113 euros los correspondientes a Sotocaribe), incluyendo principales más intereses.

- Soporte del precio de los activos excluidos

Como se ha indicado anteriormente, el precio correspondiente al 50% de Capredo, el 95,26% de Donnafugata y el 35,5% de Sotocaribe (los activos enumerados en los puntos (i) a (iii) anteriores) es el asignado a estos en el Informe de Valoración de Ernst & Young (con los ajustes referidos anteriormente respecto de las participaciones de Sotocaribe). Respecto de las transmisiones relativas a los Litigios Cedidos y a Busenter (referidas en los puntos (iv) y (v) anteriores), se ha tenido en cuenta el valor contable que refleja el saldo de dichos derechos, que han sido incluidos asimismo en el Informe de Valoración.

En cuanto a la cesión de los derechos de los créditos intragrupo, se ha tomado en cuenta el saldo vivo de estos así como los intereses devengados hasta la fecha de transmisión de los créditos.

- Pago del precio de los activos excluidos

El pago del precio por NH a Sotogrande por los activos excluidos enumerados en el apartado (b) anterior (salvo Sotocaribe) se realizará 15 días laborables después de la liquidación de la Oferta.

Por otro lado, el pago del precio por la venta de las Participaciones de Sotocaribe se realizará una vez se ejercite la opción de compra o venta otorgada sobre esas acciones, en la forma referida en el apartado (b)(iii) anterior.

(c) **Adquisición por Sotogrande de la participación de Pontegadea en Marlin y LASOT**

Asimismo, durante el periodo comprendido entre la firma del Contrato de Compraventa (16 de octubre de 2014) y la consumación de esta (14 de noviembre de 2014), Sotogrande firmó un contrato de compraventa a término con Pontegadea para la adquisición de su participación en Marlin y LASOT que

ascendía al 50% del capital social de dichas sociedades. El precio pagado por dichas adquisiciones ascendió a 16.650.000 euros. La transmisión de dichas participaciones tuvo lugar en la fecha de consumación del Contrato de Compraventa. De esta forma, Sotogrande devino titular del 100% de las referidas sociedades.

(d) **Transmisión del derecho de crédito derivado de la financiación intragrupo concedida por NH a Sotogrande**

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Compraventa, NH transmitió a la Sociedad Oferente el derecho de crédito que NH ostentaba frente a Sotogrande en virtud de un préstamo intragrupo de fecha 24 de abril de 2012 (modificado posteriormente) y de contratos de gestión de tesorería cuenta corriente mercantil, principalmente de fechas 1 de enero de 2000 y 1 de enero de 2014 (ambos modificados también posteriormente), los cuales fueron valorados conjuntamente en 68.446.325 euros. Dicho precio equivale al saldo vivo del préstamo intragrupo y de los contratos de gestión de tesorería cuenta corriente mercantil referidos anteriormente junto con los intereses devengados hasta la fecha de consumación de la compraventa (14 de noviembre de 2014). En dichos préstamos se incluye los 16.650.000 euros que NH prestó a Sotogrande para la adquisición del 50% de las acciones de Pontegadea en Marlin y LASOT que se describen en el punto (c) del presente apartado.

El mencionado precio se pagó en la fecha de consumación de la compraventa tal y como se indica en la escritura de elevación a público del Contrato de Compraventa que se adjunta al presente Folleto como Anexo 18.

(e) **Firma de contratos de gestión hotelera con NH**

En la fecha de consumación del Contrato de Compraventa, Sotogrande y NH firmaron dos contratos de gestión hotelera (uno para el hotel Almenara y otro para el hotel Sotogrande) en virtud del cual NH proveería servicios de gestión hotelera a los hoteles Almenara y Sotogrande y asimismo dieron por terminado los anteriores contratos de arrendamiento de industria que tenían firmados Sotogrande y NH Hoteles España, S.A. en relación con dichos hoteles.

Mediante la firma de los contratos de gestión hotelera Sotogrande perseguía hacerse cargo de la operativa de los hoteles y tener mayor flexibilidad y agilidad en el supuesto de que esta sociedad optara por cambiar el gestor de dichos hoteles. En concreto, en los contratos de gestión hotelera se dispuso que la duración del contrato será de tres años desde la firma de dichos contratos, esto es, desde el 14 de noviembre de 2014, y que Sotogrande podrá terminar dichos contratos sin penalización alguna con un preaviso de tres meses, al contrario de lo que sucedía con los anteriores contratos de arrendamiento de industria, en los que se establecía que el arrendamiento tendría una duración de cinco años a partir del 1 de enero de 2014. Los contratos de gestión hotelera se han firmado en términos y condiciones de mercado.

(f) **Otros términos y condiciones**

El Contrato de Compraventa, adjunto al presente Folleto como Anexo 18, regula determinados supuestos habituales en este tipo de operaciones en los que el precio acordado con NH por la venta de sus acciones de Sotogrande pueda verse

ajustado a la baja, en unos casos con límites cuantitativos (hasta 22,5 millones de euros) y temporales (hasta el 30 de junio de 2016) y en otros casos con límites superiores. Dichos supuestos incluyen el incumplimiento o la falta de veracidad o exactitud de una serie de manifestaciones y garantías otorgadas por NH sobre la existencia y capacidad de la Sociedad Afectada y sus filiales controladas, estados financieros, propiedad de las acciones, de los activos así como otras fiscales, medio ambientales y administrativas, entre otras, así como determinados supuestos de indemnización específicos, en los términos previstos en el Contrato de Compraventa.

Por otro lado, como se ha indicado anteriormente, NH ha asumido el compromiso de mantener totalmente indemne a la Sociedad Oferente, a Sotogrande y a las sociedades controladas directa o indirectamente por esta por cualquier daño o pérdida que dichas sociedades sufran derivada de los activos excluidos referidos en los puntos (i) a (iv) y (vi) anteriores.

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

D. José María Aznar Botella es consejero de la Sociedad Afectada y consejero de las sociedades Haya Real State S.L.U. y Gesnova Gestión Inmobiliaria Integral, S.L.U. pertenecientes al conjunto de entidades ligadas al grupo Cerberus.

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 de los grupos a los que pertenecen los Accionistas, 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 de los grupos a los que pertenecen los Accionistas.

6 Valores de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente

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

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

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

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. José María Aznar Botella es titular de 2 acciones de Sotogrande; (iii) D. Marc Topiol es titular de 25 acciones de Sotogrande. Asimismo, D. Luis de Pedro Alcaide, que es consejero de Club Deportivo Sotogrande, S.A., filial de Sotogrande, es titular de 490 acciones de Sotogrande. Por otro

lado, D. Roberto Patricio Roca Mendenhall, consejero de sociedades vinculadas con Orion, es titular de 5 acciones de Sotogrande.

Según el leal saber y entender de la Sociedad Oferente y tras haber realizado las oportunas comprobaciones, ningún otro de los administradores de la Sociedad Oferente o su grupo son titulares directa o indirectamente, de forma individual o en concierto con otros, de acciones de Sotogrande ni de instrumentos que den derecho a su suscripción o adquisición.

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, sus Accionistas, los respectivos grupos a los que estos pertenecen, Sotogrande y su filiales o los administradores de estas 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 16 de octubre de 2013 (fecha correspondiente a los 12 meses anteriores a la comunicación del acuerdo alcanzado con NH para la adquisición de su participación en Sotogrande cuya consumación da lugar a la obligación de lanzar la Oferta por Sotogrande LuxCo) y la fecha del presente Folleto son las siguientes:

- (a) Sotogrande LuxCo adquirió, con fecha 14 de noviembre de 2014, 43.563.910 acciones representativas del 96,997% del capital social de Sotogrande a un precio implícito de aproximadamente 4,35 euros por acción, que es el precio resultante de valorar el 96,997% de Sotogrande, incluyendo principalmente los activos españoles, la deuda y los activos excluidos referidos en el apartado 5.1.2(b). El pago del precio de la compraventa está parcialmente satisfecho, quedando diferido a dos momentos posteriores el pago de la parte restante del precio, tal y como se establece en el Contrato de Compraventa y se detalla en el apartado 5.1.2.(a) del Capítulo I del presente Folleto.
- (b) D. Isidoro Mínguez Barbero adquirió 5 acciones de Sotogrande a un precio de 4,40 euros por acción con fecha 14 de noviembre de 2014.
- (c) D. José María Aznar Botella adquirió 2 acciones de Sotogrande a un precio de 4,35 euros por acción, con fecha 6 de noviembre de 2014.
- (d) D. Marc Topiol adquirió 5 acciones de Sotogrande a un precio de 4,40 euros por acción con fecha 14 de noviembre de 2014, 10 acciones de Sotogrande a un precio de 4,43 euros por acción el 18 de noviembre de 2014 y 10 acciones de Sotogrande a un precio de 4,43 euros por acción el 20 de noviembre de 2014.

Por otro lado, D. Luis de Pedro Alcaide transmitió con fecha 14 de noviembre de 2014, a través de dos operaciones, 10 acciones de Sotogrande a un precio de 4,40 euros por acción.

Asimismo, D. Roberto Patricio Roca Mendenhall adquirió 5 acciones de Sotogrande con fecha 29 de octubre de 2014 a precio de cotización, esto es, a un precio de 4,73 euros por acción, si bien se considera una participación no significativa a los efectos del artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 tal y como se explicará en el apartado 2.1 del Capítulo II posterior.

Aparte de las operaciones a las que se ha hecho referencia en los párrafos anteriores, según el leal saber y entender de la Sociedad Oferente, y tras realizar las oportunas comprobaciones, ni la Sociedad Oferente, ni las sociedades de su grupo, ni los administradores de estas han realizado o acordado, 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.

Se hace constar que desde el 16 de octubre de 2013 (fecha correspondiente a los 12 meses anteriores al primer anuncio de la Oferta) hasta la fecha del presente Folleto, Sotogrande no ha realizado operaciones con acciones propias.

8 Actividad y situación económico-financiera de la Sociedad Oferente

8.1 Información sobre la actividad de la Sociedad Oferente y los grupos de sus accionistas

Sociedad Oferente

La Sociedad Oferente es una sociedad constituida el 4 de julio de 2014. La única actividad que ha realizado la Sociedad Oferente ha sido la adquisición de 43.563.910 acciones de Sotogrande representativas de un 96,997% de su capital social a NH en virtud del Contrato de Compraventa anteriormente mencionado.

No se prevé para la Sociedad Oferente ninguna actividad distinta a la titularidad de las acciones de la Sociedad Afectada.

Grupo Cerberus

CCM es un asesor de inversiones registrado en la U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC") (IARD/CRD Number: 152175), creado en 1992 y que hoy, en conjunto, tiene un equipo aproximado de 400 profesionales, incluyendo profesionales de inversión y un equipo de consejeros especialistas en operaciones con un conocimiento profundo y dilatada experiencia en una amplia variedad de industrias. Dicha información puede encontrarse en el siguiente link: <http://www.adviserinfo.sec.gov>.

Además de su oficina central de Nueva York, CCM tiene oficinas en Chicago y Los Angeles, y sus filiales mantienen oficinas en Londres, Frankfurt, Madrid, Baarn (Ámsterdam), Hong Kong, Tokio y Taipéi.

CCM presta asesoramiento y servicios administrativos a vehículos privados de inversión, gestionando a fecha 1 de enero de 2015, aproximadamente, 28.077⁵ millones de dólares estadounidenses.

Desde su creación, CCM es un inversor experimentado en bienes inmuebles y préstamos non-performing (con garantía y sin garantía) a escala mundial, habiendo prestado asesoramiento en la adquisición de más de 300 carteras individuales con más de 40.000 millones de dólares de valor nominal en Europa, Asia y EEUU.

La presencia en Europa de CCM ha sido muy significativa en los últimos años, asesorando desde noviembre de 2010 hasta marzo de 2015 (incluido) en transacciones inmobiliarias o relacionadas con el sector inmobiliario por un importe aproximado de

⁵ Fuente: datos reportados por CCM a la U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC") en virtud de un formulario "PF Form", no disponible al público.

14.000 millones de dólares estadounidenses en Europa, principalmente en el Reino Unido, Alemania y España. Además, CCM ha asesorado en inversiones significativas en compañías gestoras de deuda y activos adjudicados (“plataformas de *servicing*”) en todo el mundo.

Las empresas del Grupo Cerberus han completado múltiples transacciones en España desde noviembre de 2010 hasta marzo de 2015, con más de 900 millones de euros de capital invertido en activos en España.

Durante el periodo 2011-2014 (ambos inclusive) el Grupo Cerberus y sus asesores han desarrollado un amplio conocimiento de la industria inmobiliaria española, el sistema bancario, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima (SAREB) y las cajas de ahorros, además de la adquisición de un gran número de carteras de activos y créditos, entre las cuales destaca la adquisición de (i) varias carteras de préstamos de dudoso cobro, concretamente, entre otras, las transmitidas por el Grupo Santander (en abril de 2011), el Grupo Cajasol (en junio de 2011), Liberbank, S.A. (en enero de 2013) y Bankia, S.A. (en julio de 2013 y julio de 2014); y (ii) la adquisición de una cartera de créditos de dudoso cobro garantizados predominantemente por propiedades hoteleras transmitida por SAREB (en diciembre de 2014).

Además de lo mencionado, las empresas del Grupo Cerberus también han completado la adquisición en España de Bankia Hábitat (en septiembre de 2013), plataforma de gestión de deuda y activos inmobiliarios (más de 100.000 activos, incluyendo más de 5.000 parcelas, 25.000 viviendas y varios activos hoteleros y comerciales bajo gestión); Gesnova (en septiembre de 2013), empresa dedicada a la gestión de activos residenciales en alquiler; Cimenta2 (en junio de 2014), la plataforma de gestión de activos inmobiliarios de Cajamar; la firma de un contrato de servicio de gestión de una cartera inmobiliaria titularidad de SAREB por un período de cinco años y Gescobro (en febrero de 2015), empresa dedicada a la gestión de deudas. La plantilla de estas compañías adquiridas por el Grupo Cerberus es de 700 personas aproximadamente.

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 Authority (FCA)* con el número OC356966.

La cartera inmobiliaria de fondos asesorados y/o gestionados por Orion 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.

Desde el año 2000 al año 2014, los fondos Orion European Real Estate Funds (entre los que se encuentra el fondo European Real Estate Fund IV C.V.) han invertido alrededor de 4.000 millones de euros.

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 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, con identificación de su patrimonio, cifra de negocios, activos totales, endeudamiento financiero neto y resultados, y referencia expresa a cualquier salvedad o indicación relevante que conste en los informes de auditoría.

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 2014
Patrimonio	129.196.988,84
Cifra neta de negocios	0
Activos totales	275.409.171,10
Endeudamiento financiero neto	137.208.134,11 ⁶
Resultado neto	(369.186,16)

⁶ El endeudamiento financiero neto incluye las "Deudas vencidas y pagaderas en el plazo de un año" (19.729.262,44) y las "Deudas vencidas y pagaderas tras más de un año" (126.482.899,82) menos el "Efectivo en bancos, efectivo en cuentas de cheques postales, cheques y efectivo disponible" (9.004.048,16).

Se adjuntan como anexo al presente Folleto los estados financieros individuales no auditados de la Sociedad Oferente correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano, como **Anexo 19**. Dichos estados financieros no 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 obligado 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 Cerberus

Se indican a continuación las principales magnitudes financieras relativas a Promontoria, Cerberus Global Investments B.V. y Promontoria Holding Coop U.A. contenidas en los respectivos estados financieros de las mencionadas sociedades, tal y como se describe más adelante.

Promontoria Holding 80 B.V.	Importe (euros) a 31 diciembre 2013
Patrimonio	100
Cifra neta de negocios	0
Activos totales	100
Endeudamiento financiero neto ⁷	(100)
Resultado neto	0

Cerberus Global Investments B.V.	Importe (euros) a 31 diciembre 2013
Patrimonio	222.952.745
Cifra neta de negocios	62.198.312
Activos totales	1.398.680.927
Endeudamiento financiero neto ⁸	1.160.963.668
Resultado neto	(78.757.311)

⁷ El endeudamiento financiero neto incluye el "efectivo y equivalentes" (100) en negativo.

⁸ El endeudamiento financiero neto incluye el "pasivo no circulante" (1.070.046.039), los "préstamos a pagar a filiales" (12.272.564) e "Intereses a pagar a filiales" (83.934.212) menos el "efectivo y equivalentes" (5.289.147)

Promontoria Holding Coöperatie U.A.	Importe (euros) a 31 diciembre 2013
Patrimonio	410.884.189
Cifra neta de negocios	26.325.951
Activos totales	411.133.032
Endeudamiento financiero neto ⁹	(4.435)
Resultado neto	1.748.289

El valor bruto de los activos (*gross asset value*) del fondo CIP5 AIV, L.P. es, a 31 de marzo de 2015, aproximadamente de 856 millones de dólares estadounidenses. Dicho fondo está auditado por PriceWaterhouseCoopers L.L.P.

El valor bruto de los activos (*gross asset value*) del fondo Cerberus Institutional Real Estate Partners III, L.P. es, a 31 de marzo de 2015, aproximadamente de 1,334 millones de dólares estadounidenses. Dicho fondo está auditado por PriceWaterhouseCoopers L.L.P.

El valor bruto de los activos (*gross asset value*) del fondo Cerberus MA Partners, L.P. es, a 31 de marzo de 2015, aproximadamente de 152 millones de dólares estadounidenses. Dicho fondo está auditado por PriceWaterhouseCoopers L.L.P.

El valor bruto total de los activos (*gross asset value*) de los Fondos Cerberus es aproximadamente de 2.342 millones de dólares estadounidenses.

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

- (i) Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Promontoria correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013, junto con su traducción jurada al castellano, como **Anexo 20**. Dichos estados financieros no están auditados por estar exentos de la obligación de auditoría, de conformidad con lo previsto en el artículo 396.7 del Código Civil Holandés.¹⁰
- (ii) Estados financieros individuales de la sociedad Cerberus Global Investments B.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013 y dictamen del auditor independiente PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., junto con su traducción jurada al castellano, como **Anexo 21**.¹¹ Cerberus Global Investments B.V. está exenta de la obligación de auditar sus estados financieros, de conformidad con lo previsto en el artículo 396.7 del Código Civil Holandés, si bien los estados financieros correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013 se han auditado de forma voluntaria. Se deja constancia de que el dictamen del auditor ha sido emitido sin salvedades ni párrafos de énfasis.

⁹ El endeudamiento financiero neto incluye el "efectivo y equivalentes" (4.435) en negativo.

¹⁰ De acuerdo con las leyes de los Países Bajos, (artículo 2.210 sub 1 del código civil) el plazo para preparar los estados financieros es de cinco meses después del término de cada ejercicio económico, pudiéndose extender hasta un máximo de seis meses si así lo consideran los accionistas. La presentación de los estados financieros en la correspondiente Cámara de Comercio deberá hacerse dentro de los ocho días siguientes a la aprobación de los estados financieros por los accionistas (artículo 2.394 sub 1 del código civil) y en todo caso no más tarde de los dos meses siguientes a su preparación (código civil art. 2.394 sub 2).

¹¹ Ver pie de página anterior.

- (iii) Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Promontoria Holding Coöperatie U.A. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013, junto con su traducción jurada al castellano como **Anexo 22**. Dichos estados financieros no están auditados por estar exentos de la obligación de auditoría, de conformidad con lo previsto en el artículo 396.7 del Código Civil Holandés.¹²

Promontoria no tiene obligación de consolidar en Cerberus Global Investments B.V., ni en Promontoria Holding Coöperatie U.A., así como tampoco Cerberus Global Investments B.V. tiene obligación de consolidar en Promontoria Holding Coöperatie U.A., todo ello de conformidad con la excepción de consolidación para sociedades de inversión prevista en la Directriz 217.308 del Consejo de Normas de Contabilidad holandés (*Guideline 217.308 of the Dutch Accounting Standards Board*).

Las sociedades Promontoria Holding Coop LDC, Promontoria Holding Coop II LDC y Promontoria Europe Investments 68 LDC no disponen de estados financieros. Se hace constar que de conformidad con la legislación de las Islas Caimán (*Companies Law 2013 revision*), dichas sociedades no están obligadas a formular estados financieros ni a publicar ningún tipo de información financiera.

En el curso ordinario de sus respectivos negocios, cada uno de los Fondos Cerberus prepara cuentas financieras trimestrales no auditadas así como cuentas anuales auditadas, pero los Fondos Cerberus no preparan estados financieros combinados. Las cuentas anuales auditadas de cada uno de los Fondos Cerberus se entregan a los socios (*limited partners*) de cada uno de los Fondos Cerberus.

Los General Partners de los Fondos Cerberus y CCM preparan cuentas anuales auditadas, en las cuales se combina su información financiera con la de otras entidades del grupo al que pertenecen que no están involucradas en la operación de Sotogrande (por ejemplo la de los *general partners* y gestores de inversión de otros fondos Cerberus). Las cuentas anuales auditadas de los General Partners de los Fondos Cerberus y de CCM son entregadas a los propietarios de los General Partners y de CCM.

No obstante, ni los Fondos Cerberus, ni los General Partners de los Fondos Cerberus ni CCM están obligados a depositar, publicar ni entregar dichas cuentas (ni las han depositado, publicado ni entregado) ante la SEC (*United States Securities and Exchange Commission*), que es la autoridad reguladora y supervisora de los Fondos Cerberus así como de los General Partners y CCM, ni la SEC recibe otros estados financieros restringidos o no públicos de ninguna de estas entidades; ni tampoco dichas entidades están obligadas a depositar ni entregar dichas cuentas públicamente (ni las han depositado ni entregado públicamente) en ningún otro organismo regulador, así como tampoco dichas cuentas están disponibles públicamente de ninguna otra manera.

Asimismo, se hace constar que los estados financieros de los Fondos Cerberus, de sus General Partners y de CCM no contienen ninguna información que pueda afectar a la formulación de un juicio fundado sobre la presente Oferta.

¹² Ver pie de página anterior.

Grupo Orion

Se indican a continuación las principales magnitudes financieras relativas a Orion European Real Estate Fund IV C.V. (información consolidada) 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 European Real Estate Fund IV C.V.	Importe (euros) a 31 diciembre 2013
Patrimonio	(33.129.028)
Cifra neta de negocios	403.904
Activos totales	83.005.166
Endeudamiento financiero neto ¹³	104.966.461
Resultado neto	(33.129.028)

Orion Fund IV Partner C.V.	Importe (euros) a 31 diciembre 2013
Patrimonio	(25.228)
Cifra neta de negocios	24.209.119 ¹⁴
Activos totales	67.994
Endeudamiento financiero neto ¹⁵	21.990
Resultado neto	(21.603)

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

- (i) Estados financieros consolidados de la sociedad Orion European Real Estate Fund IV C.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013 y dictamen del auditor independiente, junto con su traducción jurada al castellano, como **Anexo 23**, los cuales integran, entre otras, a las sociedades Orion Master IV y Orion IV. Se deja constancia de que el dictamen de los auditor ha sido emitido sin salvedades ni párrafos de énfasis.
- (ii) Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Orion Fund IV Partner C.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013, junto con su traducción jurada al castellano, como **Anexo 24**. De conformidad con la legislación de los Países Bajos, concretamente la Sección 9 del Título 9, Libro 2 del Código Civil holandés (*Section 9, Title 9, Book 2 of the Dutch Civil Code*) y el

¹³ El endeudamiento financiero neto incluye las "cuentas a pagar y pasivos devengados" (2.142.701), los "efectos a pagar: línea de crédito (65.702.752), los "efectos a pagar: inversiones inmobiliarias" (0) y los "Créditos hipotecarios pendientes" (42.560.000) menos el "efectivo y equivalentes al efectivo" (5.438.992).

¹⁴ La cifra neta de negocios incluye las cuotas de socio colectivo.

¹⁵ El endeudamiento financiero neto incluye las "cuentas a pagar" (40.289) menos el "efectivo y equivalentes al efectivo" (18.299).

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 European Real Estate Fund IV C.V. y 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.¹⁶

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 ha hecho público estados financieros intermedios o magnitudes financieras más recientes que los indicados anteriormente.

¹⁶ 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. y Orion Fund IV Partner C.V., son entidades jurídicas con limitación de responsabilidad para sus socios (*limited partnerships*) y están fuera del ámbito de aplicación de dicha normativa y, por tanto, no están obligadas a formular ni publicar estados financieros.

CAPÍTULO II

1 Valores a los que se dirige la Oferta

El capital social de Sotogrande asciende a 26.947.552,80 euros, representado por 44.912.588 acciones nominativas, de 0,60 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, e íntegramente suscritas y desembolsadas.

Dichas acciones otorgan a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, e integradas en el SIBE.

Cada una de las acciones de Sotogrande da derecho a un voto.

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.

Sin perjuicio de lo anterior, las 43.563.910 acciones representativas del 96,997% del capital social de Sotogrande titularidad de la Sociedad Oferente han sido inmovilizadas hasta la liquidación de la Oferta, tal y como consta en el certificado que se incorpora como **Anexo 25**.

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

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

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

2 Contraprestación ofrecida

La Oferta para la adquisición de las acciones de Sotogrande objeto del presente 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 4,47 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 presente Folleto.

2.1 Justificación de la contraprestación

El Precio de la Oferta es superior al precio más elevado que la Sociedad Oferente o personas que actúen concertadamente con ésta han pagado y acordado por las mismas acciones durante los 12 meses previos al anuncio de la Oferta. En particular dicho Precio

de la Oferta es superior al precio acordado con NH para la adquisición de las acciones de Sotogrande propiedad de NH.

La adquisición de las acciones de Sotogrande a NH no incluye ninguna compensación adicional al precio acordado por éstas tal y como se señala en el presente Folleto y sus anexos.

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 anuncio previo de la oferta ni ha alcanzado acuerdo alguno al respecto, diferente del que se describe en el presente Folleto.

En cuanto a la adquisición por D. Roberto Patricio Roca Mendenhall, consejero de sociedades vinculadas con Orion, de 5 acciones de Sotogrande a un precio de 4,73 euros por acción el 29 de octubre de 2014, descrita en el apartado 7 del Capítulo I anterior, se hace constar que en aplicación del apartado 4.d) del artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, el precio de esta adquisición no se ha tenido en cuenta por la Sociedad Oferente para la determinación del precio equitativo al tratarse de una adquisición por un volumen no significativo en términos relativos y haberse realizado a precio de cotización.

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.

Asimismo, el Precio de la Oferta cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007 en cuanto al precio a ofrecer en las ofertas públicas de exclusión de negociación (aunque como se ha indicado, la Sociedad Oferente no tiene intención de excluir de negociación a la Sociedad) al no ser inferior al que resulta de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia, los métodos del apartado 5 del artículo 10 del Real Decreto 1066/2007, tal y como consta en el Informe de Valoración de las acciones de Sotogrande adjunto al presente Folleto. Se hace constar que el Precio de la Oferta es superior al que resulta del referido informe.

El Informe de Valoración ha considerado el 30 de septiembre de 2014 como la fecha de valoración.

Para emitir el Informe de Valoración, Ernst & Young se ha basado, entre otros, en información proporcionada por Sotogrande LuxCo, Sotogrande e información pública. Esta información incluye, estados financieros históricos, información fiscal, due diligence técnica y financiera realizadas por Idom, S.A. y KPMG, precio histórico por acción, información bursátil relativa al volumen de transacciones y valoraciones realizadas por expertos independientes para valorar algunos activos inmobiliarios no situados en España. En base a las proyecciones recibidas de Sotogrande LuxCo, Promontoria y Orion IV, la información de mercado que se enumera en el Anexo III del Informe de Valoración, la experiencia de Ernst & Young en el sector, conversaciones con la dirección de Sotogrande y su juicio profesional, Ernst & Young 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 Ernst & Young en su conjunto desde un punto de vista financiero, las considera razonables.

Adicionalmente, Ernst & Young ha mantenido reuniones y conferencias telefónicas con Promontoria y Orion IV y la dirección de Sotogrande, así como visitas a las oficinas y propiedades de Sotogrande, para entender la operativa del negocio, la situación financiera

actual y esperada y demás aspectos que han considerado relevantes o necesarios para llevar a cabo la valoración.

Para realizar el Informe de Valoración, Ernst & Young ha tenido en cuenta los criterios de valoración establecidos en el Real Decreto 1066/2007, entre los que se encuentran el Triple Net Asset Value (Triple NAV) y el descuento de flujos de caja. Asimismo, se ha considerado la contraprestación implícita acordada por Sotogrande LuxCo de aproximadamente 4,35 euros por acción en virtud del Contrato de Compraventa. Adicionalmente, se ha tenido en cuenta a modo informativo la cotización de Sotogrande a día 30 de septiembre de 2014.

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

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

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

De conformidad con lo anterior, el siguiente cuadro¹⁷ detalla los valores obtenidos por cada una de las metodologías consideradas adecuadas y la conclusión final del valor de Sotogrande:

¹⁷ Fuente: página 10 del Informe de Valoración.

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

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, Ernst & Young considera que a la fecha del Informe de Valoración el valor por acción de Sotogrande es de 4,45 euros.¹⁸

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

Ernst & Young ha examinado los resultados del segundo semestre de 2014 de Sotogrande, que fueron presentados con fecha 27 de febrero de 2015 y ha afirmado que no afectan a su conclusión ya que su impacto estaba considerado en los ajustes al balance consolidado proforma incluidos en el Anexo I del Informe de Valoración. Por ello, Ernst & Young establece que la conclusión de valor del 100% de los fondos propios de Sotogrande es válida a fecha del Informe de Valoración.

Como consecuencia de todo lo anterior, el Precio de la Oferta cumple con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 al ser un precio equitativo y cumple asimismo con el precio de exclusión establecido en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007 al no ser inferior al mayor que resulta entre el precio equitativo del artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 y el que resulta de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia, los métodos de valoración contenidos en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007.

El resumen de los resultados 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 Ernst & Young toma como referencia, entre otros, los estados financieros consolidados de Sotogrande y sus sociedades dependientes, a 31 diciembre de 2014, el valor teórico contable derivado del balance proforma ajustado según se describe en el Anexo I del Informe de Valoración y, a modo

¹⁸ El valor por acción de Sotogrande es de 4,45 euros por acción, no de 4,47 euros por acción como se indicó en el anuncio complementario de la Oferta publicado el 10 de diciembre de 2014, al haber acaecido hechos posteriores desde entonces que han tenido un impacto en la valoración de Ernst & Young, lo que también ha dado lugar a que el precio implícito por acción derivado del Contrato de Compraventa sea aproximadamente 4,35 euros por acción en vez de 4,36 euros por acción.

únicamente informativo, el valor teórico contable a 30 de junio de 2014 así como a 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Ernst & Young ha calculado el valor teórico contable de la sociedad Sotogrande (individual) a 31 de diciembre de 2014, así como a 30 de junio de 2014, 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012. No obstante, no ha incluido un valor teórico contable proforma individual ya que los ajustes proforma se han realizado sobre el consolidado para poder obtener un valor del 100% de las acciones de Sotogrande y no sólo de Sotogrande individual.

El valor teórico contable consolidado a 31 de diciembre de 2014 asciende a 2,50 €/acción. A nivel individual el valor teórico contable a 31 de diciembre de 2014 asciende a 2,77 €/acción.

El Informe de Valoración establece que el método del valor teórico contable no ha sido considerado adecuado por Ernst & Young en la determinación de su conclusión de valor, debido a que no considera el valor razonable de todos los activos y pasivos, ni incorpora la potencial creación de valor de Sotogrande.

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

Ernst & Young 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.

Ernst & Young concluye que este valor resultaría significativamente inferior al que se obtendría de la aplicación del resto de metodologías utilizadas y descritas en el presente documento, y por tanto, siguiendo las indicaciones del Real Decreto 1066/2007 descartan su cálculo y adecuación para el objetivo descrito.

(c) Cotización media ponderada de las acciones de Sotogrande

El artículo 10 del Real Decreto 1066/2007 requiere considerar la cotización media ponderada de los valores durante el semestre inmediatamente anterior a la fecha del anuncio de la propuesta de exclusión (en este caso, al primer anuncio en el que se hace referencia al lanzamiento de la Oferta, ya que como se ha indicado Sotogrande LuxCo no tiene intención de excluir Sotogrande de cotización), cualquiera que sea el número de sesiones en que se hubieren negociado.

La cotización media ponderada por volumen durante los seis meses anteriores al 17 de octubre de 2014, fecha en la que Sotogrande Luxco comunicó al mercado que había alcanzado un acuerdo con NH para adquirir una participación del 96,997% en el capital social de Sotogrande, fue de 4,0514 euros por acción según el certificado expedido por la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, S.A.

Según el Informe de Valoración, este método no ha sido considerado adecuado a efectos de las conclusiones finales por el escaso *free float* que cotiza en el

mercado de Sotogrande 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

No ha existido ninguna oferta pública de adquisición sobre Sotogrande en el citado periodo.

- (e) Otros métodos de valoración aplicables

Conforme a lo dispuesto en el artículo 10.5 e) del Real Decreto 1066/2007, el Informe de Valoración debe analizar otros métodos de valoración aplicables al caso concreto y aceptados comúnmente por la comunidad financiera internacional, tales como, descuento de flujos de caja, múltiplos de compañías y transacciones comparables u otros.

En cumplimiento de lo anterior, Ernst & Young ha analizado en su Informe de Valoración los siguientes métodos:

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

Según el Informe de Valoración, el método Triple NAV consiste en calcular el valor de una compañía 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.

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 reforma impositiva, en vigor desde enero de 2015.

El Triple NAV es una metodología de valor generalmente utilizada en el sector inmobiliario, que por tanto, y siguiendo los criterios del Real Decreto 1066/2007, ha sido aplicada al análisis, siendo una de las más adecuadas a la hora de determinar el valor de las acciones de Sotogrande a los efectos del Informe de Valoración.

Para calcular el Triple NAV, Ernst & Young 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 proforma basado en los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2014.
- Estima el valor de mercado de los activos españoles y Donnafugata. Incorpora las valoraciones realizadas por otros expertos que han estimado el valor de los activos internacionales de Sotocaribe y Capredo, localizados en México y la República Dominicana, respectivamente.
- Calcula el Gross Asset Value (“**GAV**”) a partir de la valoración de los activos a 30 de septiembre de 2014.
- 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 de la imposición local sobre plusvalías y el valor presente de los gastos estructurales necesarios para gestionar los activos.
- Calcula el valor de Sotogrande a 30 de septiembre de 2014 (Triple NAV).
- Incluye otros ajustes que pueden verse en el siguiente cuadro¹⁹:

¹⁹ Fuente: página 38 del Informe de Valoración

Miles de euros	30-jun-14
Fondos Propios Sotogrande (Proforma)	96.887
(-) Intereses minoritarios	(238)
Fondos Propios sociedad dominante	96.649
(+) Minusvalía activos fijos	(12.562)
(-) Impuestos minusvalía activos fijos	3.141
(+) Plusvalía existencia	109.365
(-) Impuestos plusvalía existencia	(27.341)
(+) Plusvalía inversión en empresas asociadas	15.577
(+) Plusvalía otros activos y pasivos	(412)
(-) Impuestos plusvalía otros activos y pasivos	103
(+) Plusvalía compañía de aguas	16.134
(+) Plusvalía REM	6.164
(+) Compensación de BINs con plusvalías	24.098
(-) Pasivo convenio urbanístico	(3.000)
Triple NAV	227.914
Ajuste plusvalía municipal	(9.287)
Ajuste costes de estructura	(19.423)
Triple NAV ajustado	199.205
Nº total de acciones (en miles)	44.913
Autocartera	-
Nº de acciones excluyendo autocartera	44.913
Triple NAV en euros por acción	4,44

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

- (i) GAV de los activos fijos;
- (ii) GAV de las existencias;
- (iii) GAV de las inversiones en empresas asociadas;
- (iv) GAV de otros activos; y
- (v) GAV de Aguas del Valle del Guadiaro S.L.U. (“**Compañía de Aguas**”) y de la Conservación de la Marina, S.L.U. (“**REM**”).

Ernst & Young en sus tasaciones ha considerado para cada uno de los activos valorados “el Mayor y Mejor Uso”²⁰ 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%. Asimismo, Ernst & Young 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.

En base a este método, resulta un valor de 4,44 euros por acción.

El Informe de Valoración considera que, teniendo en cuenta el sector donde Sotogrande opera, el Triple NAV, junto con el de descuento de flujos de caja, es la metodología más adecuada para determinar el valor de las acciones de Sotogrande. Por ello, Ernst & Young contempla los resultados de este método como un valor de referencia en la conclusión de su informe.

(ii) Descuento de flujos de caja

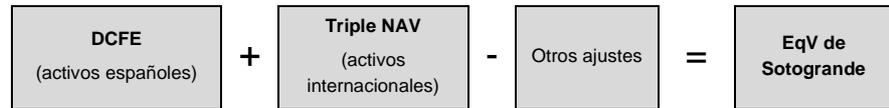
El método del descuento de flujos de caja es un método de valoración dinámico que estima el valor de una empresa, negocio o activo a partir del valor presente de los flujos de caja que podrá generar la misma en el futuro y que son susceptibles de ser distribuidos a sus accionistas sin menoscabo del funcionamiento futuro de la 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.

El método del descuento de flujos de caja es un método de valoración comúnmente utilizado en el sector inmobiliario, por lo tanto, y siguiendo los criterios establecidos por el Real Decreto 1066/2007, ha sido uno de los métodos utilizados en el análisis de Ernst & Young para determinar el valor de las acciones de Sotogrande. 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.

Para la valoración por el método de descuento de flujos de caja, han realizado una suma de partes. Para ello, han estimado el valor EqV de Sotogrande a través del descuento de flujos de caja para el accionista de

²⁰ Ernst & Young 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).

los activos españoles, más el Triple NAV de los activos Internacionales, menos otros ajustes.



Parámetros principales de valoración:

La tasa de descuento utilizada por Ernst & Young 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, Ernst & Young 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): Ernst & Young ha utilizado un promedio de seis meses del bono a diez años del Tesoro español a 30 de septiembre de 2014. El resultado obtenido es una tasa de R_f de 2,66%.
- 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 IV del Informe de Valoración. Se ha seleccionado una beta apalancada de 1,55.
- 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 6,0% basada en estudios internos realizados por Ernst & Young.

(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 (36,5% de la deuda / 63,5% Recursos Propios).

(c) Tipo impositivo nominal

En el Informe de Valoración se ha considerado la tasa del impuesto de sociedades en España prevista en la regulación fiscal aprobada y que tiene efecto a partir de 2015: 2014, 30%; 2015, el 28%; y 2016 en adelante 25%. Ernst & Young ha aplicado un tipo impositivo del 25% para calcular la beta apalancada.

Otras consideraciones:

Ernst & Young ha considerado un período explícito de proyección de 20 años (2014-2033) 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 y REM se ha calculado como el valor actual neto de los flujos de caja del proyecto que se generen desde 2014 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 2,0% 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.

Conforme al método del descuento de flujos de caja, Ernst & Young ha realizado la suma de partes y, para llegar al valor ajustado de los fondos propios de Sotogrande, ha realizado los ajustes que se describen en el siguiente cuadro²¹:

²¹ Fuente: página 61 del Informe de Valoración

Equity Value (miles de euros)	212.290
Ajustes	
(-) Préstamo grupo NH	(70.531)
(*) Efectivo y equivalentes	9.088
(-) Provisiones	(1.635)
(+-) Fianzas netas	70
(+) Sotocaribe Triple NAV (no incluido en descuento de flujos de caja)	57.977
Stock vendido entre 30 de junio y la fecha de valoración	1.733
(+) Ajuste provisión Detecsa	329
(+-) Ajuste capital circulante	(4.876)
(+) Ajuste Transacción precedente (ver Anexo I)	(3.770)
Equity Value ajustado (miles de Euros)	200.674
Nº total de acciones (en miles)	44.913
Equity value en euros por acción	4,47

Tal y como podemos observar en el cuadro anterior Ernst & Young, aplicando el método de descuento de flujos de caja, ha fijado el valor de los fondos propios ajustados por acción de Sotogrande en 4,47 euros. En su Informe de Valoración, Ernst & Young considera este método como adecuado teniendo en cuenta el sector en el que opera Sotogrande y el contexto de la transacción.

(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.

Los multiplicadores de mercado indican fundamentalmente la relación existente entre la capitalización de sociedades cotizadas y determinadas variables financieras u operativas de las mismas, o bien la relación entre el valor pagado en una transacción entre partes no vinculadas por las acciones de una compañía y determinadas variables financieras u operativas de la empresa adquirida. Los múltiplos obtenidos se aplican a las variables de la empresa o negocio a valorar, obteniendo así una posible indicación de valor.

Ernst & Young señala en su Informe de Valoración que no existen compañías suficientemente comparables a Sotogrande. No obstante, se ha analizado el universo de empresas inmobiliarias de España ya que los múltiplos están afectados por la situación local del mercado que es particular a España y no comparable a otros mercados del resto del mundo. Se han descartado aquellas empresas que no contaban con

información financiera suficiente o suficiente liquidez de la acción. Como resultado se ha obtenido la muestra de seis empresas españolas, esto es, (i) Compañía Española de Viviendas en Alquiler S.A.; (ii) Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.; (iii) Inmobiliaria Colonial, S.A.; (iv) Realia Business, S.A.; (v) Testa Inmuebles en Renta SA; y (vi) Merlin Properties Socimi, S.A. Por otra parte y para completar su análisis Ernst & Young ha seleccionado también una muestra de compañías extranjeras, que sin embargo no considera relevantes a efectos del cálculo de los múltiplos.

Debido a las características específicas de Sotogrande, Ernst & Young no ha encontrado compañías suficientemente comparables que coticen en el mercado español. Por esta razón, compañías internacionales con modelos de negocio parecidos a Sotogrande también han sido consideradas, si bien su falta de exposición al mercado español las hace poco comparables. Por otro lado, las compañías españolas son significativamente diferentes en naturaleza a Sotogrande y presentan una cartera diferente de activos, centradas en inversiones de patrimonio en renta en lugar de suelo. Además de las observaciones anteriores, la aplicación de múltiplos sobre el valor contable fallan al no tener en cuenta el hecho de que los activos de Sotogrande se registran en su libro al coste, cuando a menudo los comparables los registran a valor de mercado.

Por todas las razones mencionadas anteriormente, esta metodología ha sido considerada por Ernst & Young como no adecuada con respecto a su análisis de valoración y las conclusiones del Informe de Valoración adjunto al presente Folleto.

(iv) Transacciones comparables

Se indica en el Informe de Valoración que, debido a las condiciones específicas de Sotogrande, no se han encontrado transacciones recientes comparables.

3 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

3.1 Descripción de las 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 Tipo de garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta, identidad de las entidades financieras con las que hayan sido constituidas e importe

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. por un importe de 6.028.590,66 euros. La Sociedad Oferente ha obtenido los fondos necesarios para llevar a cabo este depósito de las fuentes de financiación que se describen en el apartado 4.2 siguiente.

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 26** al presente Folleto la documentación acreditativa legalizada y apostillada de la constitución del depósito.

4.2 Fuentes de financiación de la Oferta y principales características y condiciones de dicha financiación

En caso de que la Oferta fuera aceptada por todos los accionistas de Sotogrande a los que la misma efectivamente se dirige, esto es, 1.348.678 acciones representativas del 3,003% de su capital social, la Sociedad Oferente vendría obligada a realizar un desembolso máximo de 6.028.590,66 euros, importe que coincide con el depósito constituido por la Sociedad Oferente en Santander Securities Services, S.A. 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 sus accionistas Promontoria y Orion IV y no ha obtenido financiación alguna de terceros.

Con fecha 14 de noviembre de 2014 cada accionista de Sotogrande LuxCo otorgó un préstamo a corto plazo a Sotogrande LuxCo por un importe máximo de 73.276.837,50 euros. El importe efectivamente dispuesto por la Sociedad Oferente el 14 de noviembre fue de 64.776.837,5 euros de cada préstamo, importe que fue destinado principalmente a la adquisición de las acciones de Sotogrande titularidad de NH. El referido importe dispuesto fue capitalizado por cada uno de los accionistas con fecha 28 de noviembre de 2014 y, como consecuencia de ello, la Sociedad Oferente emitió 1.300.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión total de 128.253.675 euros.

Posteriormente, y en virtud de los referidos préstamos a corto plazo, el 1 de diciembre de 2014 cada Accionista prestó a la Sociedad Oferente 3 millones de euros para financiar la Oferta.

A su vez, con fechas 12 de diciembre de 2014 y 30 de enero de 2015 los Accionistas prestaron a la Sociedad Oferente un total de 6 millones de euros adicionales (3 millones de euros cada uno) para sufragar los gastos de la adquisición de las acciones de Sotogrande.

Actualmente, el saldo vivo de los referidos préstamos a corto plazo en conjunto es de 12 millones de euros (6 millones de euros cada uno). Está previsto que, una vez se conozca el resultado de la Oferta, se devuelva a los Accionistas el importe que se hubiera satisfecho a los accionistas de Sotogrande que no han aceptado la Oferta por sus acciones en caso de que la hubieran aceptado y se capitalice el resto de los 12 millones de euros por cada uno de los accionistas en partes iguales, siendo dicho importe el único que se aportará para la suscripción por los Accionistas de las acciones de Sotogrande LuxCo que se emitan con motivo de la referida capitalización y para la satisfacción de la correspondiente prima de emisión.

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, Barcelona, Valencia y Bilbao (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 a los efectos del funcionamiento del SIBE, dicho plazo se iniciará el primer día hábil siguiente a efectos del mismo. En el caso de que el último día del plazo fuese inhábil a los efectos del funcionamiento del SIBE, el plazo de aceptación se extenderá hasta el final del día hábil siguiente a los efectos del SIBE.

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.

Se adjunta como **Anexo 27** al presente 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.

Asimismo, se adjunta como **Anexo 28** al presente 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 presente Folleto, se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación, 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. Las declaraciones de aceptación de la Oferta 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 los valores a los 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.

Durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades participantes en Iberclear que reciban las declaraciones de aceptación y los miembros del mercado que intervengan en la operación remitirán diariamente al 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:

Santander Investment, S.A.

Domicilio: Gran Vía de Hortaleza, 3, 28033 Madrid

A la atención de D. Ángel Pablo Corral Jiménez y D. Ignacio Algora

La Sociedad Oferente y las Sociedades Rectoras facilitarán a la CNMV, cuando ésta 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 al 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 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 irreivindicable de acuerdo con el artículo 9 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 valores cuyas referencias de registro sean posteriores 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.

2.3 Publicación del resultado de la Oferta

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, 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, al 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. 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 siguiendo el procedimiento establecido para ello por Iberclear, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a que se refieran los Boletines de Cotización 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 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. 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. 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.

Se adjuntan como **Anexo 29** al presente Folleto, las cartas de aceptación de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. y Santander Securities Services, S.A. como entidades responsables de la intervención y la liquidación, respectivamente, de las adquisiciones de acciones de Sotogrande por parte de la Sociedad Oferente.

6 Formalidades que deben cumplir los accionistas de Sotogrande para solicitar la compra forzosa de sus acciones si se dan las condiciones indicadas en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007

6.1 Condiciones para las compraventas forzosas

En el supuesto de que, de conformidad con lo previsto en el artículo 60 *quáter* de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, a resultas de la Oferta la Sociedad Oferente y las sociedades de los grupos a los que pertenecen los Accionistas posean valores que representen al menos el 90% del capital social que confiere derecho de voto de Sotogrande y la Oferta haya sido aceptada por titulares de valores 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, la Sociedad Oferente tendrá derecho a ejercitar su derecho de venta forzosa a los titulares de acciones de Sotogrande que no hayan aceptado la Oferta por una contraprestación igual a la de la Oferta. No obstante lo anterior, la Sociedad manifiesta que no ejercerá el derecho de venta forzosa a los titulares de las referidas acciones.

Sin perjuicio de lo anterior, 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 al Oferente también la compra forzosa de la totalidad de sus acciones por la misma contraprestación de la Oferta. 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.

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 al 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.

Deben de atribuirse a la Sociedad Oferente a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 las 5 acciones de Sotogrande titularidad de D. Isidoro Mínguez Barbero, las 2 acciones titularidad de D. José María Aznar Botella, las 25 acciones titularidad de D. Marc Topiol, las cuales fueron adquiridas con ocasión de sus respectivos nombramientos como consejeros de Sotogrande a instancia del Oferente en cumplimiento del artículo 244 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo deben atribuirse a la Sociedad Oferente las 490 acciones titularidad de D. Luis de Pedro Alcaide y las 5 acciones titularidad de D. Roberto Patricio Roca Mendenhall.

En consecuencia, 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 43.564.437 derechos de voto, representativos de un 96,998% 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 1.348.678 acciones de Sotogrande, representativas del 3,003% de su capital social. Dicho número incluye las 527 acciones indicadas en los párrafos anteriores.

Las referidas condiciones se tendrán por cumplidas siempre que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan un número mínimo de 1.213.336 acciones, equivalentes al 90% de los derechos de voto a los que se dirige efectivamente la Oferta y del 2,70% del capital social de la Sociedad Afectada excluyendo los correspondientes a las 527 acciones señaladas en el párrafo anterior y siempre que dichas acciones sigan siendo atribuibles a la Sociedad Oferente. En caso de que la cifra de aceptaciones incluyera las aceptaciones de la Oferta por parte de los dos consejeros dominicales designados a instancia de Sotogrande LuxCo, las de D. Marc Topiol así como las aceptaciones de D. Luis de Pedro Alcaide y las de D. Roberto Patricio Roca Mendenhall, se deducirán las acciones de titularidad de las citadas personas.

6.2 Procedimiento para las compraventas forzosas

Como se ha mencionado anteriormente, se hace constar que la Sociedad Oferente no ejercerá frente a los accionistas el derecho de venta forzosa de sus acciones en el supuesto de que se cumplan las condiciones necesarias para ello.

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

A la mayor brevedad posible, y no mas 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 (i) que Sotogrande LuxCo no va a exigir la venta forzosa y (ii) el derecho de los accionistas que lo deseen de ejercer su derecho de compra forzosa. Asimismo se informará en el hecho relevante de las variaciones habidas, en su caso, respecto de las acciones de Sotogrande atribuibles a la Sociedad Oferente señaladas en el anterior apartado y de las acciones atribuibles a la Sociedad Oferente que pudieran estar comprendidas en las declaraciones de aceptación.

Habiéndose cumplido las condiciones para el ejercicio del derecho de venta forzosa por parte de la Sociedad Oferente, los accionistas de Sotogrande podrán hacer uso de su derecho de compra forzosa. El plazo máximo legal para solicitar la compra forzosa es de tres meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta.

El precio que la Sociedad Oferente deberá satisfacer a todos aquellos accionistas de Sotogrande que ejerciten el derecho de compra forzosa será de 4,47 euros por acción.

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, S.A. Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones responderán de acuerdo con sus registros de 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 60 *quáter* 2 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 artículo 60 *quáter* 2 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 al Oferente, a través de Santander Investment, 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. 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 presente 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.

En el supuesto de que se lleve a cabo una compra forzosa, todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de los valores serán por cuenta de los accionistas vendedores. 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

1 Finalidad perseguida con la adquisición

Mediante la presente Oferta la Sociedad Oferente pretende dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 60 y siguientes de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 3.1 a) del Real Decreto 1066/2007. De conformidad con esas normas, la Sociedad Oferente ha incurrido en la obligación de formular la Oferta y ofrece a todos los accionistas la oportunidad de vender sus acciones a un precio equitativo al haber alcanzado la Sociedad Oferente el umbral del 30% de los derechos de voto de Sotogrande a través de la adquisición con fecha 14 de noviembre de 2014 del 96,997% del capital social de la Sociedad Afectada.

De acuerdo con los términos específicos de esta Oferta, los accionistas de Sotogrande que lo deseen pueden transmitir a Sotogrande LuxCo todas o parte de sus acciones a un precio no inferior al mayor que resulta entre el precio equitativo previsto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 y el resultante de una valoración de conformidad con los métodos contenidos en el apartado 5 del artículo 10 del mencionado Real Decreto 1066/2007.

Por otro lado, la finalidad de la toma de control de Sotogrande por parte de la Sociedad Oferente es adquirir una importante sociedad inmobiliaria con unos activos de gran potencial en un entorno único y dotarla de los medios y recursos necesarios para contribuir a su crecimiento y explotación y al desarrollo pleno de las oportunidades que tiene a su alcance, aprovechando para ello el conocimiento del mercado y la dilatada experiencia de los accionistas de la Sociedad Oferente en la gestión de activos inmobiliarios tanto españoles como internacionales. Sotogrande constituye una oportunidad de inversión que encaja perfectamente en la estrategia de actividad e inversión de la Sociedad Oferente y los Accionistas.

La intención de la Sociedad Oferente durante el periodo de inversión (en principio, entre cuatro y diez años) es maximizar el valor de los activos de la compañía para sus accionistas. Si bien estos activos han sufrido significativamente la crisis inmobiliaria en los últimos ejercicios, la Sociedad Oferente los considera de gran calidad, entre otras, por las siguientes razones:

- La ubicación de los activos principales de Sotogrande está muy consolidada, con un número aproximado de 5.500 viviendas construidas a lo largo de los últimos 40 años.
- Las infraestructuras existentes en conjunto de Sotogrande, que incluyen 5 campos de golf, tres hoteles, un club de playa, diferentes instalaciones deportivas (tenis, polo e hípica) y un puerto con 1.400 amarres son de alta calidad.
- La marca "Sotogrande" es una marca conocida internacionalmente.

2 Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su grupo para un horizonte temporal de 12 meses

La Sociedad Oferente ha realizado un análisis preliminar del plan de negocio de Sotogrande, análisis que en la actualidad se encuentra en fase de revisión y definición más detallada con el equipo directivo. A continuación se detallan las principales directrices

y acciones incluidas en dicho plan y que tienen como objetivo maximizar el valor de Sotogrande:

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

En cuanto a la localización de los centros de actividad, la Sociedad Oferente no tiene previsto cambiar la localización de estos, sin perjuicio de que lo pueda hacer en el futuro si así lo estiman conveniente.

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

3 Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada y su grupo para un horizonte temporal de 12 meses

Como consecuencia de la crisis inmobiliaria sufrida por Sotogrande en los últimos ejercicios, la estructura de personal se ha visto reducida significativamente, habiendo llevado a cabo la Sociedad Afectada un expediente de regulación de empleo en 2012.

En línea con el planteamiento expuesto anteriormente, desde un punto de vista estratégico, los planes de la Sociedad Oferente, sujeto a la definición definitiva del plan de negocio, prevén realizar en el medio plazo nuevas contrataciones en Sotogrande que permitan alcanzar los objetivos de la Sociedad Oferente. El Consejero Delegado de Sotogrande se encargará de diseñar las necesidades de incremento de plantilla necesarias. Asimismo, la Sociedad Oferente tiene intención de mantener a los actuales empleados de Sotogrande, así como sus condiciones laborales.

Por lo que se refiere al personal directivo, en la fecha de consumación del Contrato de Compraventa, el anterior Director General de Sotogrande, vinculado a NH, cesó en su

cargo. En sustitución del mismo se ha designado como primer ejecutivo a D. Marc Topiol al que el Consejo de Administración de la Sociedad nombró Consejero Delegado de esta. Se está valorando la posibilidad de ofrecer a D. Marc Topiol así como, en su caso, a otros directivos un plan de remuneración sujeto al cumplimiento de una serie de objetivos por determinar. Asimismo, se han realizado y está previsto que se realicen nuevas contrataciones de personal directivo. La Sociedad Oferente tiene intención de mantener a todo el personal directivo actual, así como sus condiciones contractuales.

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 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.

4.2 Variaciones en el endeudamiento financiero neto de Sotogrande

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

El préstamo intragrupo de fecha 24 de abril de 2012 tenía un saldo vivo a fecha 14 de noviembre de 2014 (principal más intereses) de 6.671.633 euros, devenga un interés de EURIBOR a 3 meses más un margen del 4% y vence el 24 de abril de 2015 (sin perjuicio de que se pueda vencer anticipadamente en determinados supuestos). Está previsto que se proponga a Sotogrande la refinanciación de dicho préstamo a su vencimiento en los términos del préstamo firmado entre Sotogrande LuxCo y Sotogrande el 16 de enero de 2015 referidos en el párrafo siguiente.

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

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

deudora de Sotogrande derivada de los Préstamos con Vencimiento Anticipado (61.774.692 euros) quedara regulada por el referido nuevo contrato de préstamo, a un interés del 6% anual más EURIBOR y con vencimiento el 23 de diciembre de 2020, salvo amortización anticipada.

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

Sin perjuicio de lo anterior, en la actualidad la financiación de la actividad de Sotogrande se realiza, en gran medida, con recursos propios, estructura que la Sociedad Oferente considera poco eficiente, por lo que es su intención analizar distintas opciones de financiación bancaria, para en su caso aumentar la financiación bancaria. Cabe destacar que la volatilidad actual en los mercados financieros no permite detallar un plazo aproximado ni una descripción de dicha financiación, aunque el objetivo siempre será dotar a Sotogrande de la estructura financiera más adecuada y equilibrada.

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

La Sociedad Oferente no tiene ningún plan o intención de realizar emisiones de valores de la Sociedad Afectada ni de sus filiales salvo, en su caso, (i) la emisión de acciones que se pudiera llevar a cabo para aumentar la liquidez y difusión de la acción, conforme a lo dispuesto en el apartado 10 siguiente; o (ii) las que tuvieran como finalidad la entrega de acciones al consejero delegado o a personal directivo en el marco de un plan de incentivos, en su caso, si se aprobara.

6 Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas

La Sociedad Oferente llevará a cabo la reorganización societaria a la que se hace referencia en el primer subpárrafo del apartado 2 de este Capítulo, consistente en agrupar en distintas compañías los activos asociados a cada área de negocio para optimizar su gestión y de la fusión referida a continuación en el apartado (iii) del siguiente párrafo.

Dicha reorganización comprenderá las siguientes operaciones (i) la aportación de la rama de actividad inmobiliaria y la rama de explotación de actividades deportivas relacionadas con el golf y la hípica de Sotogrande a Residencial Marlin, S.L.U. que ha sido ya realizada e inscrita en el Registro Mercantil; (ii) la aportación durante el ejercicio 2015 de los hoteles Almenara y Sotogrande a una filial íntegramente participada por Sotogrande de nueva constitución; y (iii) la fusión durante el ejercicio 2015 de Marlin con Resco Sotogrande, S.L. (“Resco”) y LASOT en virtud de la cual Marlin absorberá Resco y LASOT.

A excepción de lo indicado en los párrafos anteriores, la Sociedad Oferente no pretende 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 existe 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

La última distribución de dividendos acordada por Sotogrande tuvo lugar en 2008.

En línea con lo expuesto en el apartado 4.2 del presente Capítulo, la Sociedad Oferente está estudiando incrementar la financiación bancaria con el objetivo de equilibrar las fuentes de financiación de la compañía.

Si esta operación de financiación se llevase a cabo, se valorará la posibilidad de que Sotogrande proceda a la devolución de recursos propios a los accionistas, devolución que podría llevarse a cabo mediante el reparto de una parte de las reservas vía dividendos de la compañía.

Adicionalmente, tal y como se indica en el apartado 5.1.2(b) del Capítulo I, en el Contrato de Compraventa se previeron determinados mecanismos para que el pago del precio relativo a la opción de compra y de venta de las Participaciones de Sotocaribe se haga por compensación con la obligación de pago del Precio Diferido Final al ser sus importes coincidentes. Dentro de la alternativa de distribución a Sotogrande LuxCo del derecho a recibir de NH el Precio de las Participaciones de Sotocaribe, tal y como se detalla en el apartado 5.1.2(b)(iii) del Capítulo I del presente Folleto, si ejercitara la opción de compra o venta, una de las opciones sería distribuirlo a través del reparto como dividendo a Sotogrande LuxCo de dicho derecho de crédito. El mencionado dividendo se acordaría dentro de los 90 días siguientes a la liquidación de la Oferta. Si se llevara a cabo el referido reparto de dividendo, está previsto, a elección de Sotogrande, que (i) todos los accionistas de la Sociedad en esa fecha, distintos de Sotogrande LuxCo, reciban el importe proporcional en efectivo, o (ii) que se les conceda la opción de elegir entre recibir el correspondiente dividendo en especie o en efectivo.

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 14 de noviembre de 2014, el Consejo de Administración nombró por cooptación a D. Isidoro Mínguez Barbero y a D. José María Aznar Botella como consejeros de Sotogrande con carácter de consejeros dominicales y a D. Marc Topiol como consejero con carácter ejecutivo, a propuesta de Sotogrande LuxCo, para cubrir las vacantes dejadas por los consejeros D. Federico González Tejera, D. José María López-Elola González y Grupo Inversor Hesperia, S.A. que presentaron su dimisión en esa fecha como miembros del Consejo. Asimismo, el Consejo de Administración nombró a D. Isidoro Mínguez Barbero presidente de dicho Consejo y a D. Marc Topiol consejero delegado.

Adicionalmente, en ese mismo Consejo se designó a D. Isidoro Mínguez Barbero y a D. José María Aznar Botella como miembros de la Comisión de Auditoría y Control y a D. José María Aznar Botella y a D. Carlos González Fernández como miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Con anterioridad al nombramiento en las citadas comisiones de las personas indicadas, D. Ignacio de Navasqués Cobián, consejero independiente de la Sociedad Afectada, presentó su dimisión como vocal de la Comisión de Auditoría y Control.

Posteriormente, con fecha 18 de diciembre de 2014 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Sotogrande ratificó los nombramientos de D. Isidoro Mínguez Barbero, D. José María Aznar Botella y D. Marc Topiol, y en esa misma fecha el Consejo de Administración de Sotogrande nombró a D. Isidoro Mínguez Barbero miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La composición actual del Consejo y sus comisiones se detalla en el apartado 3.3.1 y 3.3.2 del Capítulo I del presente Folleto respectivamente.

En el Acuerdo de Accionistas se establecen una serie de reglas en cuanto a composición de los órganos de administración de Sotogrande y sus filiales. Conforme a dichas reglas descritas en el apartado 5.1.1 del Capítulo I anterior, Sotogrande LuxCo se encargará de que el Consejo de Administración de Sotogrande esté formado por: hasta tres consejeros elegidos por cada Accionista Significativo (que serán propuestos por Sotogrande LuxCo a Sotogrande para su nombramiento), al menos dos consejeros independientes y un consejero ejecutivo. Los Accionistas, de común acuerdo, han elegido a D. Marc Topiol como consejero ejecutivo inicial de Sotogrande. En cuanto a las filiales de Sotogrande, se prevé que estas estén administradas por un Consejo de Administración, salvo que los Accionistas hayan acordado que la sociedad participada en cuestión esté administrada por un administrador único, por dos o más administradores mancomunados o dos o más administradores solidarios, en cuyo caso los Accionistas deberán ponerse de acuerdo para elegir a los administradores.

Es muy probable que se produzcan cambios en la composición de los órganos de administración de Sotogrande o sus filiales en el corto o medio plazo, que respetarán las reglas sobre la composición de los órganos de administración previstas en el Acuerdo de Accionistas.

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 eliminar, si así lo solicitara cualquiera de los accionistas de Sotogrande LuxCo a Sotogrande LuxCo, el voto de calidad del Presidente del Consejo de Administración de Sotogrande y, si fuera necesario, para la distribución de un dividendo en especie. A su vez, se modificarán los Estatutos Sociales de Sotogrande y de las sociedades participadas por esta para adaptarlos a las nuevas modificaciones introducidas por la reciente Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo y, en todo caso, los estatutos de Sotogrande cumplirán la normativa imperativa aplicable a las sociedades cotizadas.

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

Sotogrande LuxCo tiene intención de mantener a Sotogrande como sociedad cotizada tras la liquidación de la Oferta por lo que su Oferta no es una oferta de exclusión. Sin perjuicio de ello, la Sociedad Oferente satisface a los accionistas que acepten la Oferta un precio que cumple con los requisitos del precio de una oferta de exclusión y, a tal efecto, se aporta un informe de valoración al que se refiere el apartado 2.1 del Capítulo II del presente Folleto, que así lo justifica.

De esta forma la Sociedad Oferente ofrece a los accionistas de Sotogrande la posibilidad de (i) recibir un precio que reúne los requisitos de una oferta de exclusión; o (ii) permanecer como accionista en una compañía que prevé mantener su condición de cotizada, conforme a lo que se señala en los siguientes párrafos.

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

Sotogrande LuxCo informará a la CNMV en el plazo máximo de los 18 meses siguientes a la liquidación de la Oferta de las actuaciones previstas para iniciar la colocación en el mercado de un 10% del capital social de Sotogrande.

En caso de no haberse iniciado las anteriores medidas en el plazo máximo de 24 meses desde la liquidación de la Oferta, y salvo que se llevara a cabo otra alternativa con el visto bueno de la CNMV, Sotogrande LuxCo se compromete a promover en este mismo plazo la exclusión de negociación de Sotogrande mediante una oferta de exclusión cuyo precio se ajustará a la normativa aplicable.

La Sociedad Oferente suscribirá un contrato con una entidad financiera para facilitar la liquidez de las acciones de Sotogrande. Dicho contrato entrará en vigor en el plazo más breve posible después de la liquidación de la Oferta.

Si la Sociedad Oferente llegara a ser titular del 100% de las acciones de Sotogrande como consecuencia, en su caso, de las operaciones de compra forzosa a las que se refiere el apartado 6 del Capítulo III anterior, las acciones de Sotogrande quedarán excluidas de negociación a partir de la liquidación de la última operación, salvo si la CNMV, a solicitud de la Sociedad Oferente, le concede un plazo de un mes para restablecer el cumplimiento de los requisitos de difusión y liquidez. Transcurrido dicho plazo, sin que se produzca tal restablecimiento, las acciones quedarán excluidas de negociación automáticamente.

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

Tal y como se ha manifestado anteriormente, Sotogrande LuxCo no ejercerá el derecho de venta forzosa en el supuesto, de que se cumplan las condiciones previstas para ello que se describen en el apartado 6.1 del Capítulo III del presente Folleto.

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 no prevé transmitir acciones de Sotogrande y no existe ningún acuerdo al respecto.

Ello sin perjuicio de lo indicado en el apartado 10 del presente Capítulo en relación con la adopción por la Sociedad Oferente de medidas dirigidas a aumentar la liquidez de la acción de Sotogrande y su capital flotante, entre las que se podrán incluir la transmisión de acciones de Sotogrande titularidad de la Sociedad Oferente.

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; y (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 y en el apartado 4.2 del Capítulo II.

CAPÍTULO V

1 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 presente 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 presente 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 presente 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

Administrador de Clase A

D. Fabrice Rota

Administrador de Clase B

ANEXOS

Anexo 1

Informe de valoración independiente de las acciones de Sotogrande emitido por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. con fecha 14 de abril de 2015 junto con el certificado de cotización media ponderada emitido por la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, S.A. con fecha 10 de diciembre de 2014

Anexo 2 (i)

Acuerdos del Consejo de Administración de Sotogrande LuxCo S.à r.l. de fecha 12 de noviembre de 2014 y 9 de diciembre de 2014, debidamente notarizados y apostillados, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 2 (ii)

Acuerdos del Consejo de Administración de Promontoria Holding 80 B.V. de fecha 13 de noviembre de 2014, debidamente notariados y apostillados, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 2 (iii)

Certificaciones de los acuerdos del Consejo de Administración de Orion IV European 1 S.à r.l. de fecha 12 de noviembre de 2014, emitidas, respectivamente, por los consejeros Anthony Halligan y Christopher Jenner con fecha 26 de noviembre de 2014, debidamente notarizadas y apostilladas, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 3

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Sotogrande LuxCo S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes a 28 de noviembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 4

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Holding 80 B.V. y sus Estatutos Sociales vigentes a 10 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 5

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Cerberus Global Investments B.V. y sus Estatutos Sociales vigentes a 8 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 6

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Holding Coöperatie U.A. y sus Estatutos Sociales vigentes a 8 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 7

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Holding Coop LDC y sus Estatutos Sociales vigentes a 11 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 8

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Holding Coop II LDC y sus Estatutos Sociales vigentes a 11 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 9

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Promontoria Europe Investments 68 LDC y sus Estatutos Sociales vigentes a 11 de diciembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 10

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de CIP5 AIV, L.P., Cerberus Institutional Real Estate Partners III, L.P. y Cerberus MA Partners, L.P., junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 11

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Cerberus Capital Management, L.P., junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 12

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion IV European I S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes a 28 de noviembre de 2014, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 13

Documentación acreditativa de la válida constitución y existencia de Orion Master IV Luxembourg S.à r.l. y sus Estatutos Sociales vigentes a 28 de enero de 2015, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 14

**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 15

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 16

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

Anexo 17

Copia del acuerdo de accionistas suscrito entre Orion IV European 1 S.à r.l., Promontoria Holding 80 B.V. y Sotogrande LuxCo S.à r.l. con fecha 17 de octubre de 2014, así como copia de la modificación de dicho acuerdo de fecha 9 de abril de 2015, junto con sus respectivas traducciones al castellano

Anexo 18

Copia de la escritura de elevación a público de fecha 14 de noviembre de 2014 del contrato de compraventa de fecha 16 de octubre de 2014 celebrado entre Sotogrande LuxCo S.à r.l., NH Hotel Group, S.A. y Sotogrande, S.A., junto con la traducción jurada al castellano del contrato de compraventa

Anexo 19

**Estados financieros individuales no auditados de Sotogrande LuxCo S.à r.l.
correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014, junto con su
traducción jurada al castellano**

Anexo 20

Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Promontoria Holding 80 B.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 21

**Estados financieros individuales de la sociedad Cerberus Global Investments
B.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013 y
dictamen del auditor independiente, junto con su traducción jurada al
castellano**

Anexo 22

Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Promontoria Holding Coöperatie U.A. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 23

Estados financieros consolidados de la sociedad Orion European Real Estate Fund IV C.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013 y dictamen del auditor independiente, junto con su traducción jurada al castellano

Anexo 24

**Estados financieros individuales no auditados de la sociedad Orion Fund IV
Partner C.V. correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013,
junto con su traducción jurada al castellano**

Anexo 25

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

Anexo 26

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

Anexo 27

Modelo de anuncio de la Oferta

Anexo 28

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

Anexo 29

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