

TRIPTICO-RESUMEN DEL FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE SOTOGRADE, S.A.

I. INTRODUCCIÓN

El presente documento ha sido elaborado conforme a lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, modificado por el Real Decreto 2.590/1998, de 7 de diciembre y es un mero extracto del Folleto Informativo Completo registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el cual está a disposición de cualquier inversor que lo solicite, de forma gratuita, en el domicilio de Sotogrande, S.A., en el domicilio de la Entidad Agente, en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y Barcelona y en la CNMV. Este extracto se ha elaborado con el único fin de facilitar a los inversores una información muy resumida del contenido del citado Folleto Informativo Completo, único documento informativo oficial de esta emisión, y donde se describe esta emisión en toda su extensión.


II. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

El aumento de capital (en adelante, la "Emisión") cuya ejecución fue acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 25 de febrero de 2003, al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas celebrada el día 31 de enero de 2003, tiene por objeto la emisión de 7.232.265 acciones ordinarias de Sotogrande, de 0,60 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie, y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, y que estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("IBERCLEAR"), y a las entidades adheridas al mismo, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero.

El Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas, adoptó el acuerdo de solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su contratación en el Sistema de Interconexión Bursátil (mercado continuo), asumiendo el compromiso de actuar con la máxima diligencia de forma que las acciones puedan comenzar a negociarse lo antes posible.

Finalidad de la operación:

Como se describe en la sección II.16 del Folleto, la presente ampliación de capital se realiza con la finalidad de dar cumplimiento a los acuerdos suscritos entre NH Hoteles, S.A. ("NH") y Sociedad de Promoción y Participación Empresarial Caja de Madrid, S.A. ("SPPE") en diciembre de 2002, en virtud de los cuales se acordó llevar a cabo una reorganización de las actividades de Ahora, S.L. y Sotogrande, para evitar posibles solapamientos entre ambos negocios, consistente en reagrupar en Sotogrande todos los activos o derechos relacionados con el negocio del golf y hostelería turística, anteriormente propiedad de la filial Ahora, S.L. en la que NH y SPPE tenían respectivamente un 51% y un 49%. Entre estos activos o derechos se encuentran el 98,74% de las acciones de Gran Círculo de Madrid, S.A. (que gestiona el Casino de Madrid), el 100% de las participaciones sociales de Casino Club de Golf, S.L., la subrogación en el contrato de arrendamiento del Campo de Golf Marina La Torre (Mojácar, Almería), el 56,9% de las participaciones sociales de Amerych Golf Management, S.L., la subrogación en el contrato de gestión del Hotel Marbella en Marbella y la subrogación en el contrato de arrendamiento del Hotel Alanda en Marbella, junto con los activos asociados a estos



dos últimos. El resto de activos de Ahora, S.L., principalmente hoteles urbanos, han sido adquiridos al 100% por NH mediante la compra de la participación de SPPE en la referida sociedad.

Con esta ampliación de capital, a la que no acudirá NH, SPPE pasará a convertirse en accionista de Sotogrande, suscribiendo la misma en la parte no suscrita por los actuales accionistas durante el período de suscripción preferente, que le permitiría alcanzar una participación aproximada del 17%. Los fondos que se obtengan en virtud de la presente ampliación irán destinados a la adquisición de los activos de Ahora descritos en el párrafo anterior.

Cuál es el precio de emisión de las acciones:

Las acciones se emiten por su valor nominal de 0,60 euros por acción, más una prima de emisión por acción por un importe de 9,112628 euros.

En consecuencia, el tipo de emisión, incluyendo nominal y prima de emisión, es de 9,712628 euros por acción. No se efectuarán redondeos intermedios, por lo que el importe a desembolsar por lo suscriptores por la suscripción de las nuevas acciones emitidas será el resultado de multiplicar el precio de emisión (9,712628 Euros por acción) por el número de acciones efectivamente suscritas por cada suscriptor. La cantidad final resultante se redondeará al céntimo más próximo, teniendo en cuenta que en caso de obtenerse un importe cuya última cifra sea exactamente la mitad de un céntimo, el redondeo se efectuará a la cifra superior.

La decisión sobre el tipo de la emisión ha sido fruto de las negociaciones entre SPPE y NH sobre la valoración tanto de Sotogrande, S.A. como de Ahora S.L. en el marco de la operación al que se refiere el apartado anterior, valoración sobre la que dos entidades independientes de reconocido prestigio internacional emitieron sendas cartas de "fairness opinión", manifestando la ecuanimidad de las valoraciones relativas de las dos compañías en cuestión.

Quién puede suscribir:

Los accionistas de la Sociedad que lo sean al final del día hábil anterior al de la fecha de publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, según los registros contables de las entidades adheridas a IBERCLEAR, tendrán derecho de suscripción preferente, a razón de 1 acción nueva por cada 4,79¹ acciones en circulación. A efectos prácticos, el inversor que no posea al menos 5 derechos de suscripción preferente, no tendrá derecho a suscribir ninguna acción nueva.

Los derechos de suscripción preferente serán libremente negociables en las Bolsas de Valores en las mismas condiciones que las acciones de las que se derivan, de conformidad con las disposiciones vigentes.

Tomando como valor de la acción, previo a la ampliación, el de 5,99 euros (cambio de cierre del valor correspondiente al día 2 de mayo de 2003), el valor teórico del derecho de suscripción preferente en la ampliación sería negativo (-0,64), es decir, no tendría valor alguno. En Bolsa no cotizan valores negativos. No obstante lo anterior, no puede anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los derechos de suscripción preferente.

¹ (*) Si bien la proporción entre las acciones nuevas y las acciones antiguas, sería de 1 acción nueva por cada 4,791374901 acciones antiguas, a efectos operativos, se ha procedido a realizar un redondeo por defecto al objeto de obtener una ecuación de canje más sencilla. El referido redondeo podría dar lugar a que no se suscribiese completamente la presente ampliación de capital, para lo cual en los acuerdos de la Junta General de Accionistas y del Consejo de Administración se ha admitido expresamente la suscripción incompleta.

Cuándo se puede suscribir:

El período de suscripción preferente tendrá una duración de quince días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Cómo y dónde se puede suscribir:

Los titulares de derechos de suscripción preferente que deseen ejercitarlos deberán dirigir su solicitud, dentro del período de suscripción preferente establecido al efecto (15 días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil) a la entidad adherida a IBERCLEAR en cuyo registro tengan inscritos sus derechos, indicando su voluntad de ejercitarlos.

Desembolso de las acciones:

El desembolso de las nuevas acciones se realizará en metálico.

La fecha de desembolso del nominal y prima correspondientes a la suscripción de las acciones en el período de suscripción preferente será el mismo día en que se suscriban las acciones con la firma del boletín de suscripción. Los interesados deberán desembolsar el importe efectivo correspondiente a las acciones suscritas a través de las Entidades Adheridas que hayan cursado las correspondientes órdenes, de forma que se asegure la entrega de los fondos por la Entidad Adherida correspondiente en la misma fecha de desembolso, en la cuenta indicada por la Entidad Agente y con fecha valor ese mismo día.

Aseguramiento de la Emisión:

No interviene en la presente ampliación de capital entidad aseguradora alguna. No obstante, como se ha indicado, existe un compromiso de SPPE, de fecha 19 de diciembre de 2002, en virtud del cual ésta se compromete a suscribir directa o indirectamente, a través de una sociedad del grupo al que pertenece, la parte no suscrita durante el período de suscripción preferente.


Si tras el período de suscripción preferente, y una vez cubierto el compromiso de suscripción, quedaran acciones sin suscribir, el Consejo de Administración declarará cerrado el aumento de capital social por el importe efectivamente suscrito y desembolsado.

III. BREVE DESCRIPCION DEL EMISOR Y SU CAPITAL

En la actualidad, el capital social de Sotogrande, S.A. asciende a 20.791.495,80 euros, representado por 34.652.493 acciones de 0,60 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones en que se divide el capital de la sociedad constituyen una única serie y están representadas mediante anotaciones en cuenta, siendo IBERCLEAR, junto con sus entidades adheridas, las entidades encargadas de la llevanza de su registro contable. La totalidad de las acciones que componen el capital social de Sotogrande están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y se negocian en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

No existen restricciones estatutarias ni legales a la libre transmisibilidad de las acciones de Sotogrande.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 31 de enero de 2003 acordó una ampliación de capital por un importe de 4.339.359 euros, mediante la emisión de 7.232.265



acciones ordinarias, iguales en derechos a las preexistentes, y delegó en el Consejo de Administración la facultad para que, dentro del plazo de una año, pudiese señalar la fecha en que el acuerdo de aumento de capital debía llevarse a cabo, así como para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto por la Junta General.

Al amparo de la citada autorización, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del día 25 de febrero de 2003, acordó ejecutar el aumento de capital objeto del presente Tríptico-Resumen y fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto por la Junta General.

IV. BREVE DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES DEL EMISOR

Sotogrande es una compañía dedicada a la promoción y el desarrollo urbanístico de las 1.800 hectáreas que componen el suelo de la prestigiosa urbanización Sotogrande, situada en la Costa Sur Mediterránea en el término municipal de San Roque (Cádiz), entre Marbella y Gibraltar. La actividad principal de Sotogrande ha sido la venta de suelo a particulares o a otros promotores y la construcción de casas unifamiliares o conjuntos de adosados dentro de la Urbanización. La urbanización de Sotogrande se encuentra desarrollada en un 70% y cuenta, entre sus principales atractivos, con cuatro campos de golf, un puerto deportivo, La Marina, campos de polo, dos Clubes de Playa y otras instalaciones deportivas.

En los últimos años, la tradicional actividad inmobiliaria de la Sociedad se está complementando con una nueva actividad enfocada a los servicios turísticos, en respuesta a una estrategia de diversificación con el fin de dar mayor utilidad a la marca Sotogrande, fuertemente identificada como símbolo de calidad, así como para obtener ingresos recurrentes y de esta manera paliar el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria.

Dentro de la nueva estrategia, Sotogrande se ha propuesto, en varios años, crear una infraestructura hotelera dentro de la urbanización. La primera etapa de esta infraestructura es el nuevo Hotel Almenara y Club de Salud, de cuatro estrellas, situado dentro del campo de golf "Almenara Golf", que abrió sus puertas al público en noviembre de 1999. Otro proyecto dentro del negocio turístico es la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, que se llamará "La Reserva de Sotogrande" y cuya fecha de apertura al público se prevé para verano de 2003.

Junto a las actividades principales de Sotogrande, ésta realiza otras actividades de mucho valor estratégico, como el suministro de agua dentro de la urbanización, dos clubes de playa y un servicio de mantenimiento al propietario y alquileres.

Las cifras de negocio por línea de actividad han sido las siguientes:

	02	01	00
Casas unifamiliares	-	-	2.823
Parcelas	32.343	16.083	25.032
Puerto Deportivo	-	1.475	958
Marina Interior	27.401	34.679	25.000
Agua	1.515	1.355	1.152
Hoteles y Golf	12.285	10.828	8.188
Otros ingresos	2.011	3.280	4.513
TOTAL	75.555	67.700	67.666

Nota: Cifra de negocios en miles de euros

V. PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICO FINANCIERAS DEL EMISOR

Se presentan a continuación los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2002, 2001 y 2000:

CUENTA DE RESULTADOS	2002	2001	2000
Importe Neto de Cifra de Negocios	75.555.160	67.699.692	67.672.142
Otros Ingresos	169.317	195.984	125.960
Total Ingresos	75.724.477	67.895.676	67.798.102
Gastos operativos	42.765.991	44.628.660	35.704.414
Beneficio de Explotación	32.958.486	23.267.016	32.093.688
Ingresos financieros / (gastos)	602.160	913.196	414.668
Beneficio de actividades ordinarias	33.560.646	24.180.212	35.508.356
Ingresos extraordinarios / (gastos)	763.537	(115.365)	71.112
Beneficios antes de Impuestos	34.324.183	24.064.847	32.579.468
Impuesto de Sociedades	(12.013.405)	(8.540.905)	(11.333.358)
Beneficio del Ejercicio	22.310.778	15.523.942	21.246.110

Nota: Cifras en euros.

BALANCE	2002	2001	2000
ACTIVO			
Gastos de establecimiento	637.440	707.782	937.525
Inmovilizado inmaterial	71.125	197.132	230.686
Inmovilizado material	49.590.256	40.808.391	32.875.837
Inmovilizado financiero	3.713.316	2.749.426	3.018.277
Deudas de tráfico a l/p	104.983	38.206	192.114
Total Inmovilizado	54.117.120	44.500.937	37.254.439
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	805	113.123
Activo circulante	116.609.861	103.948.517	125.094.888
Tesorería + IFT	50.886.238	52.778.130	64.708.845
Ajustes por periodificación	1.796.608	1.761.897	1.570.487
Total Activo	170.726.981	148.450.259	162.462.450

PASIVO			
Capital Suscrito	20.791.496	20.791.496	20.826.564
Prima de Emisión	25.659.419	25.659.419	25.659.419
Reservas	51.002.938	35.478.996	14.197.818
Pérdidas y ganancias	22.310.778	15.523.942	21.246.110
Total Fondos Propios	119.764.631	97.453.853	81.929.911
Ingresos a distribuir en varios ejerc.	3.904.145	2.044.030	1.816.180
Provisiones para riesgos y gastos	1.643.690	1.643.690	1.643.690
Deuda Financiera a largo plazo	-	-	35.225
Otro pasivo a largo plazo	441.481	783.028	1.010.229
Deuda financiera a corto plazo	631.664	667.213	418.857
Otro pasivo a corto plazo	44.341.367	45.858.445	75.608.358
Total Pasivo	170.726.981	148.450.259	162.462.450

Nota: Cifras en euros

VI. LA ADMINISTRACION DEL EMISOR

La gestión, administración y representación de Sotogrande, sin perjuicio de las facultades que con arreglo a la Ley y los Estatutos corresponden a la Junta General, están encomendadas a un Consejo de Administración que, según lo dispuesto en el artículo 20 de los Estatutos sociales, estará compuesto por un mínimo de cinco miembros y un máximo de doce, elegidos por la Junta General de Accionistas por un máximo de cinco años. En la actualidad el Consejo de Administración está formado por once miembros y cuenta con un presidente, un consejero delegado y nueve vocales, de los cuales uno es a su vez secretario-consejero.

El Folleto Informativo completo de la Emisión detalla la composición del Consejo de Administración y la participación de cada Consejero en la Sociedad, así como el importe de sus remuneraciones. La mayoría de los miembros del Consejo de Administración han sido designados por NH, titular del 94,90% del capital social de la Sociedad.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios, la Sociedad y su Grupo de Empresas dispone de un Reglamento Interno de Conducta en Materias relativas a los mercados de valores que contiene las normas de actuación en relación con los valores emitidos por la Sociedad que se negocian en mercados organizados.

VII. EVOLUCION RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

A continuación se incluye un balance proforma que muestra la situación de Sotogrande antes de la operación (31.12.02) y después de la misma:

	BALANCE DE SITUACIÓN PROFORMA				Balance Proforma
	Balance 31.12.02	AJUSTES			
		Pago Dividendo	Ampl. Capital	Compra Ahora, S.L.	
Gastos establec.	637				637
Inmov. Inmaterial	71			9.325(*)	9.396
Inmov. Material	49.590				49.590
Inmov. Financiero	3.819			56.637	60.456
Total Inmovilizado	54.117	0	0	65.692	120.079
Existencias	37.394				37.394
Cuentas a cobrar	26.533				26.533
Tesorería	50.886	-60.573	70.244	-60.547	0
Ajustes por Periodif.	1.797				1.797
Total Act. Circ.	116.610	-60.573	70.244	-60.547	65.724
TOTAL ACTIVO	170.727	-60.573	70.244	5.415	185.813
Capital	20.792		4.339		25.131
Reservas	98.973	-60.573	65.905		104.305
Total F. Propios	119.765	-60.573	70.244	0	129.436
Ingresos a distrib. en varios ejercicios.	3.904				3.904
Acreeedores L/p	2.085				2.085
Acreeedores C/p	44.973			5.415	44.973
TOTAL PASIVO	170.727	-60.573	70.244	5.415	185.813

Nota: Cifras en euros

Sotogrande va a continuar con su estrategia de invertir en el negocio de los servicios turísticos al mismo tiempo que sigue con el desarrollo y promoción del suelo de su propiedad dentro de la urbanización. Con esta estrategia se equilibrará el negocio inmobiliario, sujeto a la acción de ciclos económicos con la obtención de ingresos recurrentes, que en el momento de liquidación total del negocio inmobiliario permita que la sociedad tenga una actividad rentable dentro del sector de servicios turísticos. A corto plazo Sotogrande no tiene prevista la adquisición de suelo, aunque las decisiones futuras dependerán de las circunstancias del mercado.

Las sinergias en el conjunto del negocio son importantísimas:

- La construcción de campos de golf revaloriza considerablemente las reservas de suelo.
- El incremento del flujo de visitantes a los hoteles y campos de golf ampliará la base de potenciales clientes para el negocio inmobiliario, reduciendo además el coste de los esfuerzos de marketing.

Los esfuerzos comerciales de Sotogrande irán principalmente dirigidos, por orden de importancia, al mercado español, británico, alemán y resto de Europa.

Las inversiones de Sotogrande de los próximos años irán destinadas tanto al negocio de servicios turísticos, como al negocio inmobiliario. En cuanto al primero, Sotogrande continuará con la construcción del nuevo campo de golf "La Reserva de Sotogrande". Asimismo, en el plan parcial del subsector 50 está prevista la construcción de un segundo campo de golf y permite en cuatro zonas distintas la compatibilidad del uso residencial con el terciario lo que permitirá a Sotogrande una gran flexibilidad a la hora de definir las inversiones inmobiliarias u hoteleras. El uso final del suelo y el momento de acometer la inversión del segundo campo de golf y los hoteles vendrá marcado por la evolución del mercado y la ocupación de los campos de golf y hoteles existentes.

En cuanto al negocio inmobiliario, Los principales proyectos en ejecución comprometidos por Sotogrande son los siguientes:

- Urbanización de la 1ª Fase de la "Reserva de Sotogrande" dentro del subsector 50 (venta de 150 parcelas).
- Urbanización de la 2ª Fase de la "Reserva de Sotogrande" dentro del subsector 50.
- Infraestructura de La Marina de Sotogrande.
- Construcción de la Ribera del Guramí en La Marina (33 apartamentos de lujo).
- Construcción de la Ribera del Obispo en La Marina (29 apartamentos).
- Construcción de Los Cármenes de Almenara (20 casas adosadas).
- Construcción de Los Cortijos de La Reserva (120 viviendas de lujo, en proyecto).

Como se ha expuesto, Sotogrande va a destinar la mayor parte del importe neto de la presente ampliación de capital a la adquisición de una serie de activos o derechos principalmente relacionados con la actividad de golf y dos hoteles situados en la Costa del Sol, que actualmente son propiedad de Ahora, S.L. Los fondos resultantes de la ampliación de capital que no se destinen a la adquisición de los activos de AHORA anteriormente descritos (€ 4.282.299,54, asumiendo su íntegra suscripción), no van a tener ninguna aplicación específica, sino que quedarán en el circulante de Sotogrande para atender a los pagos corrientes y de inversión de la actividad de la Sociedad.

En Madrid, a 12 de mayo de 2003.
El Consejero-Delegado de Sotogrande, S.A.


Don Ignacio Aranguren González-Tarrio