

Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado
intermedio correspondiente
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2011

Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2011

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Los hechos a destacar dentro del primer semestre de 2011 son los siguientes:

Actividad de servicios turísticos

Durante el primer semestre de 2011 se ha seguido sufriendo los efectos de la crisis a nivel mundial que comenzó en el año 2008. Esta recesión económica ha afectado especialmente en España a los dos sectores de actividad de la sociedad, el inmobiliario y el turístico.

Esta coyuntura económica que inicialmente afectó al sector inmobiliario, acabó trasladándose a toda la economía, y la reducción del consumo en el turismo de ocio se comenzó a aplicar también a los viajes de negocios y corporativos, produciéndose un recorte de gastos en reuniones, formación y entretenimiento, ya que las empresas se ven obligadas a un recorte de costes para mantener sus márgenes y competitividad, y esto vuelve a ser muy relevante en la actividad turística de un grupo como el nuestro que se basa fundamentalmente en eventos de carácter promocional de las empresas. En el sector de la hostelería la figura del consumidor individual es primordial ya que estos ajustan más su presupuesto y recortan sus gastos con un impacto en el turismo de ocio y de fin de semana.

El principal activo en explotación dentro de esta actividad en San Roque, es el complejo NH Almenara Golf - Hotel - Spa que consta de un hotel de lujo con 148 habitaciones, un campo de golf de 27 hoyos, un Spa y distintos restaurantes, incluyendo también el concepto "Sotogrande Health Resort". Adicionalmente, el Grupo cuenta con un segundo hotel dentro de la urbanización Sotogrande, el Hotel NH Sotogrande con 106 habitaciones.

Asimismo, el Grupo ha desarrollado el proyecto Donnafugata, en Sicilia, Italia. Se encuentra localizado en una finca de 284 hectáreas situada en el sureste de la isla, cerca de Ragusa y muy próximo al mar y al futuro aeropuerto de Comiso. El 1 de julio de 2010 se inauguró el hotel de 5 estrellas que cuenta con 170 habitaciones, 20 junior-suites y 10 senior-suites. Por otro lado, el nuevo complejo Donnafugata cuenta con un centro de convenciones de 4.000 m² de superficie cubierta, 2.000 m² de terrazas y capacidad para 1.200 personas, un Spa Elysium, dos campos de golf de 18 hoyos diseñados por Gary Player y Franco Piras.

Donnafugata albergó en el mes de marzo de 2011, por primera vez en Sicilia, un Open del Circuito Europeo de Golf, donde se dieron cita los mejores profesionales de Europa. Esta prueba de máximo nivel ha tenido una importante cobertura mediática a nivel mundial y confirma el nivel de excelente calidad de los campos de golf del resort. Sotogrande pretende convertir Donnafugata en un destino turístico vacacional para la sociedad italiana y un referente dentro del sector de convenciones de empresa. Por otro lado y, siguiendo la tradición de la urbanización, Sotogrande espera que Donnafugata se convierta en un referente del panorama del golf internacional.

En cuanto a la actividad de golf, el Grupo cuenta con el campo de golf "La Reserva de Sotogrande" de primer nivel diseñado por Cabell Robinson (discípulo de Robert Trent Jones). Gracias a su diseño y mantenimiento, realizado de acuerdo a los más altos estándares de calidad, un paisaje de increíble belleza y una magnífica

Casa Club, se ha posicionado como uno de los mejores campos de golf de España. A junio de 2011 se han vendido 220 derechos de juego, por un periodo de 99 años, sobre un total de 975 que se van a comercializar.

Actividad Inmobiliaria

Parcelas

La actividad de urbanización de la Sociedad Dominante se centra actualmente en el Subsector 50 de la urbanización Sotogrande. El stock de parcelas disponibles de esta zona es de 47 parcelas que suponen un total de 146.000 m² aproximadamente.

Marina

A través de Residencial Marlin, S.L., se ha desarrollado la promoción "Ribera del Marlin" que consta de 196 apartamentos y 41 locales comerciales, de la que hay vendidos el 51% de los locales y un 46% de los apartamentos. La entrega de la promoción se produjo en el último trimestre del ejercicio 2008, tal y como estaba prevista, y en el primer semestre de 2011 se ha continuado con las escrituras de las viviendas restantes.

Otras promociones en Sotogrande

La Sociedad Dominante ha entregado 51 casas del proyecto inmobiliario denominado "Los Cortijos de La Reserva", ubicado junto a la Casa Club del golf "La Reserva de Sotogrande" que consta de 76 casas. A la fecha de elaboración de este informe, quedan pendientes de venta 25 casas.

A través de la sociedad Resco Sotogrande, S.L., se han entregado hasta la fecha 3 viviendas de la promoción denominada Las Cimas de Almenara II, que consta de 18 casas junto al campo de golf de Almenara en la urbanización Sotogrande. A la fecha de elaboración de este informe, quedan pendientes de venta 15 unidades.

Otros proyectos fuera de Sotogrande

El grupo Sotogrande, S.A cuenta con las siguientes participaciones en proyectos inmobiliarios fuera de Sotogrande:

1. 35,5 % de las participaciones de Sotocaribe, S.L. para el desarrollo de un proyecto turístico-inmobiliario en la Riviera Maya (México), sobre unos terrenos de 676 hectáreas.
2. 50 % de las acciones de la Sociedad Capredo Investments, GmbH, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario-hotelerero en Cap Cana (República Dominicana), consistente en la construcción de 408 viviendas de lujo y un hotel boutique de 88 habitaciones.

Análisis de los resultados

El detalle de la distribución del importe de la cifra de negocio del primer semestre de 2011 y 2010 es como sigue:

	Miles de Euros		%
	30-jun-11	30-jun-10	
Ventas inmobiliarias	1.478	2.596	(43,1%)
Compañía de aguas	1.286	1.294	(0,6%)
Gestión comunidades	1.863	1.729	7,7%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	837	862	(2,9%)
Hotel, restauración y otros	6.446	3.609	78,6%
Golf	1.345	1.169	15%
	13.255	11.259	17,7%

Actividad Inmobiliaria

Un detalle de la cifra de negocios inmobiliaria se puede ver en el cuadro adjunto:

	Miles de Euros		Miles de Euros	
	30-jun-11	%	30-jun-10	%
Atraques	179	3%	320	5%
Parcelas	630	12%	-	0%
Apartamentos	669	12%	2.276	35%
Ventas inmobiliaria	1.478	27%	2.596	40%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	3.985	73%	3.886	60%
Total cifra de negocios inmobiliaria	5.463	100%	6.481	100%

Las ventas inmobiliarias contabilizadas alcanzaron 1.478 miles de euros. El descenso de la cifra de ventas de apartamentos responde a un menor número de viviendas escrituradas en el primer semestre de 2011.

Al 30 de junio de 2011, los compromisos de ventas inmobiliarias firmadas y no contabilizadas alcanzan la cifra de 6,7 millones de euros, con un margen estimado de 3,2 millones de euros, que se contabilizarán posiblemente durante el segundo semestre de 2011. La cifra de compromisos de ventas pendientes de contabilizar a 31 de diciembre de 2010 era de 7,2 millones de euros.

Actividad de servicios turísticos

Un detalle de la cifra de negocios de actividades turísticas es el siguiente:

	Miles de Euros	%	Miles de Euros	%
	30-jun-11		30-jun-10	
Ventas actividad hotelera	6.348	81%	2.950	62%
Ventas golf	1.345	17%	1.169	24%
Otros ingresos y servicios actividades turísticas	99	1%	659	14%
Total cifra de negocios servicios turísticos	7.792	100%	4.778	100%

La cifra de ingresos de actividades turísticas ha aumentado un 66% respecto al primer semestre de 2010, debido a la apertura en julio de 2010, de un nuevo hotel de 5 estrellas en Sicilia (Italia). Donnafugata Golf Resort & SPA ha aportado en los primeros 6 meses del ejercicio 2011 unas ventas de 3,7 millones de euros.

La actividad de golf ha tenido un incremento en las ventas de un 15% con respecto al primer semestre de 2010, fundamentalmente por el aumento en la venta de derechos de juego del Club de Golf La Reserva.

La contribución al EBITDA de esta actividad sigue siendo ligeramente negativa en su conjunto. Cabe señalar que algunos de los centros de venta asociados a esta actividad tienen una trayectoria muy corta desde su apertura por lo que no han entrado en rentabilidad.

Perspectivas para el segundo semestre del ejercicio 2011

Actividad inmobiliaria en Sotogrande

El Grupo seguirá comercializando las parcelas urbanizadas en el Subsector 50 de la urbanización y las 25 unidades disponibles a la venta de la promoción "Cortijos de la Reserva". A través de su sociedad filial Resco Sotogrande, S.L. proseguirá la comercialización de la promoción "Las Cimas de Almenara II", junto al hotel NH Almenara con un total de 13 unidades pendientes de venta.

A través de su filial Residencial Marlin, S.L. seguirá promoviendo y comercializando los restantes apartamentos de la promoción "Ribera del Marlin" en La Marina de Sotogrande. Se espera que durante el ejercicio 2011 y pese a las difíciles circunstancias por las que atraviesa el sector inmobiliario se materialicen las ventas de algunos apartamentos debido a la gran calidad tanto de la propia urbanización como de los acabados de los apartamentos.

La filial Los Alcornoques de Sotogrande, S.L. continuará los estudios para desarrollar a partir de 2012 la promoción a desarrollar en los suelos comprados junto al hotel NH Almenara.

La Sociedad inició la comercialización en marzo de 2010 de un nuevo producto llamado "La Gran Reserva". Se trata de un proyecto de urbanización cerrada, con los más altos estándares de calidad de servicios e infraestructuras, así como un diseño único. El proyecto consta de 74 parcelas de entre 3.000 y 12.000 m² rodeadas de los dos campos de golf de La Reserva y con las mejores vistas de la urbanización.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2011 la sociedad continuará con la comercialización de las parcelas de La Gran Reserva, con el objetivo de realizar un volumen importante de ventas que permita el inicio de las obras de urbanización.

Nuevos proyectos turísticos inmobiliarios

En los próximos años el modelo de la urbanización Sotogrande se va a exportar fuera del ámbito geográfico de la urbanización original tanto en España (Castellón) como en el extranjero, República Dominicana (Cap Cana) y México (Riviera Maya).

Un detalle de estos nuevos proyectos se detalla a continuación:

Sotogrande Santa Bárbara (Castellón - España)

Sotogrande ha constituido la sociedad Santa Bárbara Golf, S.L. para desarrollar un complejo turístico con el mismo nombre en Burriana, Castellón (España), con una composición accionarial que garantiza la solvencia técnica y económica necesaria.

El futuro complejo residencial Santa Bárbara Golf, diseñado por Sotogrande, ocupará una extensión de 3.588.980 m² e incluirá la mayor marina interior de uso deportivo del Mediterráneo español, con 2.691 amarres de entre 10 y 35 metros de eslora, un campo de golf de 18 hoyos, un hotel, una zona comercial y 3.200 plazas de aparcamiento de uso público. Además, alrededor de las diferentes islas, riberas y del campo de golf se construirán 5.289 viviendas de alta calidad, tanto en edificios plurifamiliares como en amplias parcelas unifamiliares, en las que se prevé residirá una población de unos 18.500 habitantes.

El Programa de Actuación Integrada (PAI) se encuentra actualmente en tramitación. Sotogrande será la sociedad encargada de explotar los activos de ocio y los servicios turísticos, que consistirán en instalaciones náuticas, una marina deportiva, el club de golf, el club de playa y los servicios hoteleros.

La urbanización tiene previsto crear una amplia zona destinada a club de playa, frente al mar, en la que se regenerará un kilómetro de playa. Por otro lado, se crearán paseos perimetrales para mejorar el acceso al litoral de los visitantes y residentes, de uso peatonal y para bicicletas. Asimismo, el proyecto pretende dotar a la zona de una privilegiada infraestructura de accesos y comunicaciones.

El modelo turístico-residencial propuesto por Santa Bárbara Golf, a imagen de la Marina de Sotogrande, concibe una verdadera "ciudad lacustre" en las islas y riberas de la marina interior y constituirá un exponente en el litoral de la Comunidad Valenciana, lo que situará a Burriana a la cabeza de los destinos vacacionales objetivo de inversiones de alto poder adquisitivo.

Cap Cana (República Dominicana)

Sotogrande, S.A. está desarrollando un proyecto inmobiliario - hotelero, en Cap Cana, en la Zona Este de la República Dominicana. Dicho desarrollo denominado Sotogrande At Cap Cana está constituido por tres fases inmobiliarias y una hotelera con un total estimado de 408 viviendas de lujo y un hotel de 336 habitaciones.

El 15 de octubre del 2008, se inició la construcción de la primera fase de apartamentos, constituidos por 122 unidades con 21.650 m², en una parcela de casi 40.000 m², la cual fue terminada a finales de noviembre del 2010. A la fecha de 30 de junio del 2011, la Compañía ha vendido 82 apartamentos, habiendo entregado 50 unidades y estando 32 en procesos varios de entrega y/o de renegociación. En la medida que se acabe el inventario disponible la empresa tiene previsto el inicio de la construcción de la 2ª fase inmobiliaria y la construcción del hotel.

En el mes de febrero de 2011, tuvo lugar el acto de inauguración de la promoción, con la presencia del Excelentísimo Sr. Presidente de la República Dominicana Leonel Fernández, mostrando su apoyo institucional a dicho proyecto.

A la fecha actual la fase se encuentra totalmente operativa y en la misma ya se encuentran viviendo permanentemente diversos propietarios.

.Riviera Maya (México)

A través de la participación del 35,5% en la sociedad Sotocaribe S.A., la sociedad tiene previsto desarrollar un proyecto turístico inmobiliario en el municipio de Isla Mujeres (México) sobre un terreno de 676 hectáreas y con una edificabilidad de 18 habitaciones por hectárea.

El Plan de Desarrollo Urbano se ha aprobado y se publicó su aprobación el pasado 27 de diciembre de 2007 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

Durante el primer semestre de 2011 la sociedad ha continuado con la gestión de las preceptivas licencias municipales y medioambientales, que espera se obtengan en el segundo semestre del ejercicio 2011, momento en el cual se comenzara con la comercialización de este proyecto inmobiliario.

Nuevos proyectos dentro de la actividad de servicios de inmobiliaria

Sotogrande Golf Services

Sotogrande Golf Services es una división de Sotogrande, S.A. dedicada a la construcción, mantenimiento y gestión de campos de golf. Es el primer miembro español de la GCBAA (Golf Course Builders American Association).

SGS realiza proyectos para la propia sociedad y para terceros y tiene como objetivo el asesoramiento en la planificación y construcción de campos de golf de máximo nivel.

Desde sus comienzos ha participado en la construcción de los mejores campos de España y ha trabajado con algunos de los principales diseñadores de campos de golf del mundo, entre los que se encuentran Robert Trent Jones, Dave Thomas y Gary Player.

Actualmente, SGS se encarga del mantenimiento de los dos campos propiedad de Sotogrande S.A. en Sotogrande, La Reserva y Almenara. Asimismo tiene un contrato para el asesoramiento en el mantenimiento de los campos de golf Los Retamares (Madrid) y Pineda (Sevilla). SGS continúa trabajando con Golf La Moraleja S.A., con quien mantiene un contrato para encargarse de la parte técnica del desarrollo de un proyecto de construcción de dos nuevos campos de golf en el término municipal de Algete diseñados por Jack Nicklaus.

Acciones y Accionistas

A 30 de junio de 2011, el capital social de Sotogrande, S.A. estaba representado por 44.912.588 acciones al portador de 0,60 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

De acuerdo con las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad Dominante, el único accionista que posee una participación igual o superior al 10% en el capital de la Sociedad Dominante es NH Hoteles, S.A., cuya participación al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 asciende al 97,011% y 97,038%, respectivamente.

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante el primer semestre de 2011 se negociaron en Bolsa un total de 489.814 títulos, lo que representa una media diaria de 4.832 títulos (4.580 títulos en 2010). La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 2,28 euros por acción (2,18 euros en 2010), precio más bajo registrado en el mes de enero y 4,00 euros por acción (4,80 euros en 2010), cambio más alto registrado en el mes de junio.

La Sociedad no ha realizado ninguna operación de autocartera en el primer semestre del ejercicio 2011, ni tiene ningún título de autocartera al cierre de dicho período.

Descripción general de la política de riesgos

En el segundo semestre del año el Grupo continuará tratando de minimizar los riesgos propios del sector en que opera, que se caracteriza por ser una actividad sensible al ciclo económico en la actividad hotelera.

La gestión de los riesgos a los que se encuentra expuesto el Grupo en el desarrollo de sus actividades constituye uno de los pilares básicos de su actuación con el fin de preservar el valor de los activos y en consecuencia la inversión de los accionistas. Los Administradores tienen entre sus objetivos minimizar los riesgos y optimizar la gestión de los mismos mediante el análisis de los correspondientes mapas de riesgo.

El Grupo se dedica fundamentalmente al desarrollo inmobiliario de una urbanización de veraneo en el sur de España y por tanto sus ingresos y flujos de caja dependen de las compraventas de inmuebles las cuales por su propia naturaleza son operaciones singulares y de difícil previsión. Por tanto una crisis en el mercado inmobiliario puede redundar en perjuicio de las ventas de solares y apartamentos que podrían ser más volátiles que las derivadas de las actividades hoteleras.

El riesgo de crédito del Grupo es, principalmente, atribuible a sus deudas comerciales. Los importes se muestran netos de provisiones para insolvencias, siendo el riesgo reducido ya que la cartera de clientes turísticos está atomizada entre un gran número de agencias y empresas. En los clientes inmobiliarios para la financiación de las viviendas y parcelas se solicitan habitualmente los correspondientes avales bancarios.

La tesorería de todas las sociedades del Grupo Sotogrande, se encuentra centralizada en su sociedad dominante, NH Hoteles S.A.

En cuanto al mantenimiento de las fuentes del cash flow, éste depende de la evolución del negocio hotelero y de las ventas de parcelas y promociones de la actividad inmobiliaria. Estas variables dependen del ciclo económico general y de la coyuntura de mercados en relación con la oferta y la demanda.

Información sobre vinculadas

Durante el primer semestre de 2011 no se han realizado transacciones con empresas vinculadas que hayan afectado sustancialmente a la situación financiera o los resultados de la empresa durante ese período. Asimismo, no se han producido cambios en las operaciones con partes vinculadas descritas en el último informe anual que puedan haber tenido un efecto sustancial en la situación financiera o los resultados de la empresa en los primeros seis meses del ejercicio en curso.

Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del semestre, no se ha producido ningún hecho relevante que tenga incidencia significativa sobre la situación financiero-patrimonial del Grupo.