

Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado
intermedio correspondiente
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2013

Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Los hechos a destacar dentro del primer semestre de 2013 son los siguientes:

Actividad de servicios turísticos

Durante el primer semestre de 2013 se han ralentizado los efectos de la crisis 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.

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 2013 se han vendido 269 derechos de juego, por un periodo de 99 años, sobre un total de 1.950 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 35 parcelas que suponen un total de 112.000 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 55% 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 2013 se ha continuado con la comercialización y escritura 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 vendido hasta la fecha 12 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 6 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 de 336 habitaciones.

Análisis de los resultados

El detalle de la distribución del importe de la cifra de negocio del primer semestre de 2013 y 2012 es como sigue:

	Miles de Euros		%
	30-jun-13	30-jun-12	
Ventas inmobiliarias	249	1.822	(86,3%)
Compañía de aguas	1.526	2.028	(24,7%)
Gestión comunidades	1.828	1.797	1,7%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	512	628	(18,5%)
Ajuste de comisiones de ventas	(1.536)	-	(100%)
Hotel, restauración y otros	5.280	5.793	(8,9%)
Golf	1.344	1.317	2,1%
	9.203	13.385	(31,2%)

Con posterioridad al cierre del primer semestre de 2013, el 5 de julio de 2013, Residencial Marlin, S.L. y Sotogrande, S.A. firmaron un contrato de novación modificativa del contrato de prestación de servicios previamente suscrito entre las partes con fecha 14 de julio de 2004 para la comercialización en exclusiva de las unidades que componen la promoción "Ribera del Marlin". De acuerdo con lo estipulado en esta novación, con

vigencia hasta el 30 de junio de 2016, se modifican los honorarios por la prestación de servicios así como las condiciones para el devengo de las comisiones sobre ventas y se acuerda la liquidación de las cantidades adeudadas entre las partes como consecuencia de sus relaciones comerciales anteriores. En virtud de lo anterior, Sotogrande, S.A. realizará un abono por importe de 2.072 miles de euros por la retrocesión de comisiones devengadas en ejercicios anteriores y emitirá una factura por importe de 536 miles de euros relativa a comisiones no facturadas previamente. Este efecto contable se recoge en el cierre al 30 de junio de 2013 por importe neto de (1.536) miles de euros en el epígrafe "Ajuste de comisiones de ventas".

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-13	%	30-jun-12	%
Atraques	38	15%	-	-
Parcelas	211	85%	-	-
Viviendas	-	-	1.822	100%
Ventas inmobiliaria	249	10%	1.822	29%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	2.330	90%	4.453	71%
Total cifra de negocios inmobiliaria	2.579	100%	6.275	100%

Las ventas inmobiliarias contabilizadas alcanzaron 249 miles de euros. El descenso en la cifra de ventas responde a un menor número de viviendas escrituradas en el primer semestre de 2013, en el que se han escriturado un atraque y una parcela frente a dos villas en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Al 30 de junio de 2013, los compromisos de ventas inmobiliarias firmadas y no contabilizadas alcanzan la cifra de 398 miles de euros, con un margen estimado de 284 miles de euros, que se contabilizarán posiblemente durante el segundo semestre de 2013. La cifra de compromisos de ventas pendientes de contabilizar a 31 de diciembre de 2012 era de 308 miles 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-13	%	30-jun-12	%
Ventas actividad hotelera	5.163	78%	5.685	80%
Ventas golf	1.344	20%	1.317	19%
Otros ingresos y servicios actividades turísticas	117	2%	108	2%
Total cifra de negocios servicios turísticos	6.624	100%	7.110	100%

La cifra de ingresos de actividades turísticas ha disminuido un 7% respecto al primer semestre de 2012, consecuencias de la caída de las convenciones y reuniones profesionales por la decisión de algunas empresas de aplicar políticas de reducción de costes que han afectado de forma muy negativa al mercado de convenciones, viajes con incentivos o reuniones de presentación de productos.

La actividad de golf ha tenido un incremento en las ventas de un 2% con respecto al primer semestre de 2012.

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 2013

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 6 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 segundo semestre del ejercicio 2013 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.

Otros 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 en República Dominicana (Cap Cana) y México (Riviera Maya).

Un detalle de estos proyectos se detalla a continuación:

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 2013, la Compañía ha vendido 78 apartamentos, habiendo entregado 71 unidades y estando 7 en procesos varios de entrega y/o de renegociación.

A 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.L., Sotogrande 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 está definitivamente aprobado, habiéndose publicado dicha aprobación el pasado 27 de diciembre de 2007 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

Una vez obtenidas oficialmente las preceptivas licencias municipales y medioambientales en el primer trimestre de 2012, se ha comenzado con la comercialización de este proyecto inmobiliario.

Acciones y Accionistas

A 30 de junio de 2013, 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 2013 y al 31 de diciembre de 2012 asciende al 97,023% y 97,022%, respectivamente.

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante el primer semestre de 2013 se negociaron en Bolsa un total de 141.712 títulos, lo que representa una media diaria de 1.915 títulos (2.697 títulos en 2012). La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 2,27 euros por acción (2,42 euros en 2012), precio más bajo registrado en el mes de enero y 3,20 euros por acción (3,59 euros en 2012), cambio más alto registrado en el mes de febrero.

La Sociedad no ha realizado ninguna operación de autocartera en el primer semestre del ejercicio 2013, 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 esta 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 2013 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 se ha producido el siguiente hecho relevante:

- Con fecha 30 de agosto de 2013, el Grupo NH Hoteles, al que pertenece la Sociedad Dominante, ha obtenido la dispensa, a 30 de junio de 2013, de los ratios contemplados en el contrato de financiación sindicada mediante la aprobación de las entidades acreditantes representativas de un importe superior a 2/3 del importe total pendiente del crédito. El Grupo prevé atender el pago de sus obligaciones futuras con los acreedores financieros de acuerdo con el calendario original del mencionado contrato, contando para ello con la inversión de capital desembolsada por el grupo HNA, con la ampliación del proceso de venta de activos y con nuevas operaciones de financiación, confiando reestablecer definitivamente su equilibrio financiero y la rentabilidad del Grupo a resultas de esas operaciones, lo que permitirá al Grupo NH Hoteles continuar apoyando financieramente al Grupo Sotogrande para garantizar su viabilidad financiera.
- Una sociedad asociada a Capredo Investment. Gmbh en la que se tiene una participación indirecta del 25% ha iniciado la preparación de los documentos tendentes a la próxima formalización de la cancelación del préstamo que mantiene con el Banco de Reservas de la República Dominicana con un saldo actual de US\$24.811.002,84, mediante la dación en pago de 41 unidades inmobiliarias. En el momento en que se ejecute la dación en pago terminará el procedimiento ejecutivo iniciado por el Banco, quedando liberadas el resto de unidades inmobiliarias -ya sin garantía hipotecaria- para hacer frente a las contingencias, pasivos y curso ordinario de la sociedad