

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
Dirección General de Mercados Primarios  
Paseo de la Castellana, 19  
28046 MADRID

D. Ignacio Aranguren González-Tarrío, con N.I.F. 5.251.331-V, en su condición de Consejero-Delegado de Sotogrande, S.A.

**CERTIFICA**

Que el disquete que se adjunta contiene la misma información que el Folleto Informativo Completo de Ampliación de Capital de Sotogrande, S.A., modelo RV, verificado por esa Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 14 de mayo de 2003.

En Madrid, 14 de mayo de 2003

# **TRIPTICO-RESUMEN DEL FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE SOTOGRANDE, 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. DESCRIPCION GENERAL DE LAS CARACTERISTICAS DE LA EMISION**

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 4,79<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> (\*) 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:

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

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:

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

Nota: Cifras en euros.

<b>BALANCE</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
<b>ACTIVO</b>			
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
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>54.117.120</b>	<b>44.500.937</b>	<b>37.254.439</b>
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
<b>Total Activo</b>	<b>170.726.981</b>	<b>148.450.259</b>	<b>162.462.450</b>

<b>PASIVO</b>			
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
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>119.764.631</b>	<b>97.453.853</b>	<b>81.929.911</b>
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
<b>Total Pasivo</b>	<b>170.726.981</b>	<b>148.450.259</b>	<b>162.462.450</b>

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 31.12.02	AJUSTES			Balance Proforma
		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
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>54.117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.692</b>	<b>120.079</b>
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
<b>Total Act. Circ.</b>	<b>116.610</b>	<b>-60.573</b>	<b>70.244</b>	<b>-60.547</b>	<b>65.724</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>170.727</b>	<b>-60.573</b>	<b>70.244</b>	<b>5.415</b>	<b>185.813</b>
Capital	20.792		4.339		25.131
Reservas	98.973	-60.573	65.905		104.305
<b>Total F. Propios</b>	<b>119.765</b>	<b>-60.573</b>	<b>70.244</b>	<b>0</b>	<b>129.436</b>
<b>Ingresos a distrib. en varios ejercicios.</b>	<b>3.904</b>				<b>3.904</b>
<b>Acreedores L/p</b>	<b>2.085</b>				<b>2.085</b>
<b>Acreedores C/p</b>	<b>44.973</b>			<b>5.415</b>	<b>44.973</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>170.727</b>	<b>-60.573</b>	<b>70.244</b>	<b>5.415</b>	<b>185.813</b>

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.

Fdo. Don Ignacio Aranguren González-Tarrío  
Consejero-Delegado de Sotogrande, S.A.



**FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO (MODELO RV)**



**AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE SOTOGRADE, S.A.**

El presente Folleto Informativo tiene carácter completo y ha sido verificado e inscrito en el registro oficial de la Comisión de Valores con fecha 14 de mayo de 2003

## **INDICE**

### **CAPÍTULO 0**

#### **CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES A CONSIDERAR SOBRE LA EMISIÓN**

- 0.1. RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES OBJETO DE EMISIÓN AMPARADAS POR ESTE FOLLETO COMPLETO**
  - 0.1.1.** Identificación del Emisor de los valores objeto de este Folleto
  - 0.1.2.** Consideraciones específicas sobre la emisión que han de tenerse en cuenta para una mejor comprensión de las características de los valores de la emisión objeto del presente Folleto.
- 0.2. CONSIDERACIONES EN TORNO A LAS ACTIVIDADES, SITUACIÓN FINANCIERA Y CIRCUNSTANCIAS MÁS RELEVANTES DEL EMISOR OBJETO DE DESCRIPCIÓN EN ESTE FOLLETO COMPLETO**
  - 0.2.1.** Actividad del Emisor y cambios significativos producidos recientemente
  - 0.2.2.** Factores, riesgos significativos y circunstancias condicionantes que afectan o puedan afectar a la generación futura de beneficios
- 0.3. ADVERTENCIAS**

### **CAPÍTULO 1**

#### **PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO DEL FOLLETO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL MISMO**

- I.1. PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO**
- I.2. ORGANISMOS SUPERVISORES**
- I.3. NOMBRE, DOMICILIO Y CUALIFICACIÓN DE LOS AUDOITORES QUE HAN VERIFICADO LAS CUENTAS ANUALES DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS**

### **CAPÍTULO II**

#### **LA OFERTA PÚBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA**

- II.1. ACUERDOS SOCIALES**
  - II.1.1** Mención de que se incluyen como anexo y forman parte integrante del folleto los acuerdos sociales de emisión, incluyendo sus posibles modificaciones posteriores, así como, en su caso, el acuerdo de delegación a los administradores, y cualquier otro documento del que se deriven limitaciones o condicionamientos para adquirir la titularidad de los valores o ejercer los derechos incorporados a ellos

- II.1.2 En el supuesto de oferta pública de venta, todo acuerdo de modificación de los valores que se haya producido después de su emisión, así como el acuerdo de realización de la oferta
  - II.1.3 Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa o en un mercado secundario organizado
- II.2. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA**
- II.3. EVALUACIÓN DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES O AL EMISOR**
- II.4. VARIACIONES SOBRE EL RÉGIMEN LEGAL TÍPICO DE LOS VALORES OFERTADOS PREVISTO EN LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES**
- II.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES**
- II.5.1 Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, con indicación de su clase y serie
  - II.5.2 Forma de representación; si se trata del sistema de anotaciones en cuenta, denominación y domicilio de la entidad encargada de su registro contable
  - II.5.3 Importe global de la emisión u oferta, desglosado, en su caso, entre ampliación de capital y prima de emisión
  - II.5.4 Número de valores, numeración, proporción sobre el capital e importes nominal y efectivo de cada uno de ellos
  - II.5.5 Comisiones y gastos conexos de todo tipo que obligatoriamente haya de desembolsar el suscriptor
- II.6. COMISIONES POR INSCRIPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE SALDOS EN LOS REGISTROS CONTABLES DE LAS ACCIONES**
- II.7. INEXISTENCIA DE RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LAS ACCIONES**
- II.8. MERCADOS SECUNDARIOS PARA LOS QUE EXISTA EL COMPROMISO DE SOLICITAR LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LOS VALORES**
- II.9. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES QUE SE OFRECEN**
- II.9.1 Derecho a participar en las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación
  - II.9.2 Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles
  - II.9.3 Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales
  - II.9.4 Derecho de información
  - II.9.5 Prestaciones accesorias
  - II.9.6 Fecha en que cada uno de los derechos y obligaciones citados comenzarán a regir para los valores
- II.10. SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN O ADQUISICIÓN**
- II.10.1 Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen los valores, indicando las razones de elección de los mismos
  - II.10.2 Fecha o período de suscripción. En el supuesto de que no se conozca exactamente en el momento de redactar el folleto, se indicarán los procedimientos mediante los que se anunciarán la fecha o períodos definitivos
  - II.10.3 Entidades ante las cuales podrá tramitarse la suscripción
  - II.10.4 Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso
  - II.10.5 Forma y plazo de entrega a los suscriptores, de las copias de los boletines de suscripción o resguardos provisionales

## **II.11. DERECHOS PREFERENTES DE SUSCRIPCIÓN**

- II.11.1 Indicación de sus diversos titulares
- II.11.2 Mercados en que puede negociarse o la mención de que no está prevista su negociación en un mercado organizado
- II.11.3 Información completa sobre los cupones o valores accesorios análogos destinados a facilitar el ejercicio o la transmisión de los derechos preferentes de suscripción
- II.11.4 Exclusión de los derechos de suscripción preferente
- II.11.5 Valor teórico del derecho de suscripción preferente

## **II.12. COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS VALORES**

- II.12.1 Entidades que intervienen en la oferta
- II.12.2 Entidades Directoras de la emisión
- II.12.3 Entidades Aseguradoras de la emisión
- II.12.4 Técnica de prorrateo

## **II.13. TERMINACIÓN DEL PROCESO**

- II.13.1 Suscripción incompleta
- II.13.2 Plazo y forma de entrega definitivos de las acciones

## **II.14. CÁLCULO DE LOS GASTOS CONEXOS QUE SEAN POR CUENTA DEL EMISOR**

## **II.15. IMPOSICIÓN PERSONAL SOBRE LA RENTA DERIVADA DE LOS VALORES OFRECIDOS, DISTINGUIENDO ENTRE ADQUIRENTES RESIDENTES Y NO RESIDENTES**

## **II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN**

## **II.17. DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DEL EMISOR PREVIAMENTE ADMITIDAS A NEGOCIACIÓN EN BOLSA**

- II.17.1 Número de acciones, por clases y valor nominal, admitidas a negociación bursátil en la fecha de elaboración del folleto informativo
- II.17.2 Evolución de la contratación y de las cotizaciones de SOTOGRADE
- II.17.3 Resultado y dividendos por acción
- II.17.4 Ampliaciones de capital realizadas durante los tres últimos ejercicios cerrados y el ejercicio corriente; proporciones y condiciones; valor teórico del derecho preferente de suscripción y precios reales de este derecho: medio, máximo y mínimo
- II.17.5 Si la Sociedad no tuviera todas sus acciones admitidas a negociación en una Bolsa de Valores española: Número de acciones, clase y valor nominal de las no admitidas, en la fecha de elaboración del folleto.
- II.17.6 Si los valores emitidos por la Sociedad hubiesen sido objeto de una oferta pública de adquisición: Condiciones y resultados de la misma

## **II.18. OTROS DATOS: PERSONAS INTERVINIENTES EN LA OFERTA**

- II.18.1 Enumeración de las personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la emisión u oferta de los valores, o en la tasación, valoración o evaluación de algún tipo de activo o pasivo de la Sociedad o de alguna información significativa contenida en el folleto
- II.18.2 Declaración del emisor acerca de si conoce la existencia de algún tipo de vinculación (derechos políticos, laboral, familiar, etc.) o intereses económicos de dichos expertos y/o asesores con el propio emisor o en alguna entidad controlada por él

## **CAPÍTULO III**

### **EL EMISOR Y SU CAPITAL**

#### **III.1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO SOCIAL**

III.1.1. Denominación completa y domicilio social

III.1.2. Objeto social

#### **III.2. INFORMACIONES LEGALES**

III.2.1. Fecha y forma de constitución de la Sociedad y datos de su inscripción en el Registro Mercantil y duración de la Sociedad

III.2.2. Forma jurídica de la Sociedad y legislación especial que le sea de aplicación

#### **III.3. INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL**

III.3.1. Importe nominal del capital suscrito y desembolsado

III.3.2. Importes a liberar

III.3.3. Clases y series de acciones

III.3.4. Evolución del capital social en los últimos tres años

III.3.5. Emisiones de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”

III.3.6. Títulos que representen ventajas atribuidas a fundadores, promotores y bonos de disfrute

III.3.7. Capital autorizado

III.3.8. Condiciones a las que los Estatutos sometan las modificaciones del capital

#### **III.4. ADQUISICIÓN DERIVATIVA DE ACCIONES PROPIAS**

#### **III.5. BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCIÓN**

#### **III.6. GRUPO DE SOCIEDADES**

III.6.1. Información relevante sobre las sociedades participadas

III.6.2. Operaciones relevantes producidas desde el 31 de diciembre de 2002

## **CAPÍTULO IV**

### **ACTIVIDADES PRINCIPALES DE LA SOCIEDAD**

#### **IV.1. ANTECEDENTES DE SOTOGRANDE**

#### **IV.2. ACTIVIDADES PRINCIPALES DE SOTOGRANDE**

IV.2.1. Descripción de la actividad

IV.2.2. Descripción de los principales “inputs” que conforman los costes de la actividad y comentario de las características generales más significativas de las fuentes de suministro

IV.2.3. El mercado de Sotogrande

- IV.2.4. Acontecimientos excepcionales
- IV.2.5 Política Comercial
- IV.3. CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES**
  - IV.3.1. Grado de estacionalidad del negocio o negocios del emisor
  - IV.3.2. Dependencia de patentes y marcas
  - IV.3.3. Política de investigación y desarrollo
  - IV.3.4. Litigios y arbitrajes
  - IV.3.5. Interrupciones en la actividad del emisor
  - IV.3.6. Nivel de concentración con principales proveedores
  - IV.3.7. Existencia de avales y garantías
  - IV.3.8. Riesgos
- IV.4. INFORMACIONES LABORALES**
  - IV.4.1. Número medio del personal empleado y su evolución durante los últimos tres años
  - IV.4.2. Negociación colectiva en el marco de la Sociedad
  - IV.4.3. Descripción de la política seguida por la Sociedad en materia de ventajas al personal y, en particular, en materia de pensiones de toda clase
  - IV.4.4. Conflictividad laboral
- IV.5. POLÍTICA DE INVERSIONES**
  - IV.5.1. Principales inversiones realizadas en 2000, 2001 y 2002
  - IV.5.2. Principales inversiones en curso de realización e inversiones futuras

## CAPÍTULO V

### EL PATRIMONIO, SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DEL EMISOR

- V.1. INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES DE SOTOGRANDE, S.A.**
  - V.1.1. Cuadro comparativo de los Balances de Situación de Sotogrande, S.A. de los ejercicios cerrados el 31 de Diciembre de 2000, 2001 y 2002.
  - V.1.2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2002 y comparación con los dos ejercicios anteriores.
  - V.1.3. Cuadro de Financiación del ejercicio 2002 y comparación con los dos ejercicios anteriores.
  - V.1.4. Bases de presentación de las cuentas anuales de Sotogrande, S.A. y explicación de las variaciones más significativas del Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
  - V.1.5. Posición de endeudamiento de Sotogrande, S.A. a 31 de diciembre de 2002, 2001 y 2000.
- V.2. CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE SOTOGRANDE**

## **CAPÍTULO VI**

### **LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR** **ÍNDICE**

- VI.1. IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS**
  - VI.1.1.** Miembros del órgano de administración.
  - VI.1.2.** Delegación de facultades.
  - VI.1.3.** Reglamento Interno de Conducta.
  - VI.1.4.** Directores y demás personas que asumen la gestión al nivel más elevado.
  - VI.1.5.** Fundadores de la Sociedad, si fue fundada hace menos de cinco años.
- VI.2. CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1.**
  - VI.2.1.** Acciones con derecho a voto y otros valores que den derecho a su adquisición.
  - VI.2.2.** Participación de dichas personas o de las que representen, en las transacciones inhabituales y relevantes de la Sociedad, en el transcurso del último ejercicio y del corriente.
  - VI.2.3.** Importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas por las citadas personas en el último ejercicio cerrado cualquiera que sea su causa.
  - VI.2.4.** Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto de los fundadores, miembros antiguos actuales del órgano de administración y directivos actuales y sus antecesores.
  - VI.2.5.** Importe global de todos los anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas por el emisor a favor de las mencionadas personas, y todavía en vigor.
  - VI.2.6.** Mención de las principales actividades que las personas citadas ejerzan fuera de la Sociedad, cuando estas actividades sean significativas en relación con dicha Sociedad.
- VI.3. INDICACIÓN DE LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, AISLADA O CONJUNTAMENTE EJERZAN O PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR, Y MENCIÓN DEL IMPORTE DE LA FRACCIÓN DE CAPITAL QUE TENGAN Y QUE CONFIERA DERECHO A VOTO.**
- VI.4. PRECEPTOS ESTATUTARIOS QUE SUPONGAN O PUEDAN LLEGAR A SUPONER UNA RESTRICCIÓN O UNA LIMITACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES EN LA SOCIEDAD POR PARTE DE TERCEROS AJENOS A LA MISMA.**
- VI.5. NÚMERO APROXIMADO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD, DISTINGUIENDO ENTRE TITULARES DE ACCIONES CON Y SIN DERECHO A VOTO.**
- VI.6. IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD, BAJO CUALQUIER FORMA JURÍDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO, SEGÚN LA NORMATIVA CONTABLE, DE LA MISMA EN MÁS DE UN 20 POR 100.**
- VI.7. EXISTENCIA DE CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA EMPRESA SEAN SIGNIFICATIVAS Y PARTES VINCULADAS**
- VI.8. ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL DEL EMISOR.**
- VI.9. RELACIÓN DE LA SOCIEDAD CON SUS AUDITORES DE CUENTAS.**

## **CAPITULO VII**

### **EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR**

#### **VII.1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL EMISOR CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL ÚLTIMO EJERCICIO**

- VII.1.1.** Evolución reciente de los sectores en los que opera Sotogrande, S.A.
- VII.1.2.** Balance de Situación Proforma de Sotogrande a 31 de diciembre de 2002, con ajustes relativos a los acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio.
- VII.1.3.** Evolución de las principales magnitudes financieras de Sotogrande, S.A. durante los dos primeros meses de los ejercicios 2003 y 2002.

#### **VII.2. PERSPECTIVAS DEL EMISOR**

- VII.2.1.** Estrategia
- VII.2.2.** Perspectivas comerciales, industriales y financieras
- VII.2.3.** Política de inversiones
- VII.2.4.** Política de dividendos
- VII.2.5.** Estructura financiera y endeudamiento
- VII.2.6.** Política de amortizaciones

### **RELACIÓN DE ANEXOS**

- ANEXO 1.-** ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE SOTOGRANDE, S.A. E INFORME DE AUDITORÍA DEL EJERCICIO 2002
- ANEXO 2.-** CERTIFICACIONES DE LOS ACUERDOS DE EMISIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE SOTOGRANDE, S.A.
- ANEXO 3.-** ACUERDO SUSCRITO ENTRE NH HOTELES, S.A. Y SOCIEDAD DE PROMOCIÓN Y PARTICIPACIÓN EMPRESARIAL CAJA DE MADRID, S.A.
- ANEXO 4.-** CARTAS DE "FAIRNESS OPINION" EMITIDAS POR BBVA E ING BARINGS
- ANEXO 5.-** VALORACIÓN DE AUGUSTE-THOUARD (MARZO DE 2002)



**CAPÍTULO 0**

---

**CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES A CONSIDERAR SOBRE LA EMISIÓN**

---

## CAPÍTULO 0

### CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES A CONSIDERAR SOBRE LA EMISIÓN

#### 0.1. RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES OBJETO DE EMISIÓN AMPARADAS POR ESTE FOLLETO COMPLETO

##### 0.1.1. *Identificación del Emisor de los valores objeto de este Folleto*

La entidad emisora de las acciones objeto de la presente ampliación de capital (la **"Ampliación"**) es SOTOGRADE, S.A. (en lo sucesivo, referida indistintamente como **"Sotograde"**, la **"Sociedad"** o el **"Emisor"**), con domicilio social en Edificio C, Puerto Deportivo Sotograde, -11310 Sotograde-, San Roque, (Cádiz) y con NIF A-28-110666.

A la fecha de registro de este Folleto Informativo completo modelo RV (el **"Folleto"**), el capital social del Emisor, totalmente suscrito y desembolsado, es de 20.791.495,80 euros, dividido en 34.652.493 acciones ordinarias de 0,60 euros de valor nominal cada una y representadas mediante anotaciones en cuenta

En el Capítulo V del Folleto se detallan los estados financieros auditados individuales del Emisor a 31 de diciembre de 2000, 2001 y 2002.

##### 0.1.2. *Consideraciones específicas sobre la emisión que han de tenerse en cuenta para una mejor comprensión de las características de los valores de la emisión objeto del presente Folleto.*

###### 0.1.2.1 *Singularidad de la operación*

La presente Ampliación se integra dentro de la operación global entre NH Hoteles, S.A. (en adelante "NH"), titular del 94,90% de las acciones representativas del capital social de Sotograde, y el Grupo Caja Madrid, que se describe a continuación.

En diciembre de 1999, NH y el Grupo Caja Madrid, a través de Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A., constituyeron un "joint venture" para desarrollar proyectos conjuntos dentro del mundo de la restauración colectiva, el golf y los hoteles, fruto del cual se crea AHORA, mediante la aportación de siete hoteles urbanos por parte de NH, y el 98,74% de las acciones de Gran Círculo de Madrid, S.A. (sociedad concesionaria de la gestión y explotación del Edificio Alcalá, propiedad de Casino de Madrid) más el 100% de las participaciones sociales del Casino Club de Golf, S.L., por parte de Sociedad de Promoción y Participación Empresarial Caja Madrid, S.A. (en adelante "SPPE"). NH y SPPE acaban siendo titulares del 51% y del 49% de AHORA, respectivamente.

Durante los años subsiguientes a su constitución, AHORA comienza a desarrollar una serie de proyectos fundamentalmente relacionados con el golf y los hoteles. Desde el principio, NH y SPPE son conscientes del solapamiento que existe entre los proyectos de AHORA y Sotograde. Como consecuencia, ambos socios deciden reestructurar las referidas sociedades, agrupando en Sotograde todos los activos relacionados con el golf y los hoteles en la Costa del Sol, y dejando en AHORA los hoteles urbanos y dos hoteles rurales originalmente aportados, al no tener ya sentido estratégico en la nueva Sotograde.

De este modo, en junio de 2002, NH y SPPE llegaron a un acuerdo verbal para reestructurar Sotograde y AHORA, así como sus respectivas participaciones accionariales en las referidas sociedades. Dicho acuerdo, dentro del cual se encuadra la presente ampliación de capital, conlleva la ejecución de las siguientes operaciones:

1. NH compra a SPPE el 49% de AHORA, obteniendo así el 100% del capital social de esta última.
2. Sotograde reparte un dividendo extraordinario por importe de 60.572.557,76 Euros entre sus accionistas.

3. Sotogrande lleva a cabo la presente ampliación de capital con derecho de suscripción preferente por importe de 70.244.299,54 euros a la que NH no acudirá. En consecuencia SPPE suscribirá la práctica totalidad de la ampliación de capital Sotogrande (a excepción de la parte que, en su caso, suscriban aquellos accionistas minoritarios que ejerciten su derecho de suscripción preferente), que le dará una participación del 17,3% en el capital social.
4. El importe obtenido de la ampliación de capital, será en parte destinado por Sotogrande para adquirir los siguientes activos o derechos de AHORA:
  - El 98,74% de las acciones de Gran Círculo de Madrid, S.A. (que gestiona el Casino de Madrid).
  - El 100% de las participaciones de Casino Club de Golf, S.L.
  - Subrogación en contrato arrendamiento del Campo de Golf Marina La Torre (Mojácar, Almería).
  - El 56,9% de las participaciones sociales de Aymerich Golf Management, S.L..
  - Subrogación en contrato de gestión del Hotel Marbella en Marbella, más activos asociados al mismo.
  - Subrogación en contrato de arrendamiento del Hotel Alanda en Marbella, más activos asociados al mismo.
  - Subrogación en contrato de arrendamiento del Campo de Golf y Hotel de Casares en Málaga, más activos asociados al mismo, que se encuentran en proyecto.
  - Subrogación en contrato de arrendamiento de Campo de Golf de Mijas en Málaga, más activos asociados al mismo, que se encuentran en proyecto.

El Consejo de Administración de Sotogrande, en su reunión de fecha 2 de diciembre de 2002, y en base a los "fairness opinion" a los que nos referimos en el apartado 0.3 siguiente, ratificó los acuerdos verbales de junio y supeditó la aprobación definitiva de la operación en su conjunto a la aprobación de la misma por el Consejo de Administración de NH, la cual se produjo en su reunión de fecha 19 de diciembre de 2002.

También con fecha 19 de diciembre de 2002, NH y SPPE elevaron a público un acuerdo en virtud del cual ratificaban un contrato de compraventa previo, de fecha 30 de septiembre de ese mismo año, en virtud del cual NH adquiriría de SPPE el 49% de AHORA, quedando la efectividad de la venta condicionada al cumplimiento de determinadas condiciones (Ver apartado II.16 del Capítulo II). Como consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de ratificación NH se convirtió en socio único de AHORA.

Tras convertirse NH en socio único de AHORA, aquella y SPPE acordaron que la entrada de esta última en Sotogrande se produciría a través de la suscripción de las nuevas emitidas en virtud de la presente ampliación de capital. A estos efectos, con fecha 19 de diciembre de 2002, NH y SPPE suscribieron un acuerdo en virtud del cual SPPE se comprometía a suscribir la presente ampliación de capital en la parte no suscrita por los actuales accionistas minoritarios de Sotogrande, de forma que le permitiera obtener una participación accionarial de la Sociedad del 17,3% tras la ampliación de capital, obligándose SPPE a completar dicha adquisición mediante la compra a NH, por el precio de emisión, del número de acciones necesarias para completar la referida participación accionarial, si como consecuencia de los ejercicios por los actuales accionistas minoritarios de su derecho de suscripción preferente, el número de acciones finalmente suscrito no le permitiese a SPPE dicha participación accionarial.

Como último paso previo a la presente ampliación de capital, y al objeto de mantener los porcentajes de participación acordados, Sotogrande, en atención al importante excedente de caja con el que contaba, acordó distribuir a los antiguos accionistas un dividendo de 60.572.557,76 Euros, parte con cargo a reservas y parte a cuenta de los resultados del ejercicio 2002 (según el detalle que figura en el apartado II.16 del Capítulo II siguiente), con la finalidad de reducir el valor de Sotogrande antes de la ampliación.

El acuerdo suscrito por NH y SPPE el 19 de diciembre de 2002, al que nos hemos referido más arriba, también preveía que tras la entrada de SPPE en el capital social de Sotogrande y dentro de los 30 días naturales siguientes a la finalización del período de suscripción de la presente ampliación de capital, AHORA transferiría a Sotogrande mediante compraventa los activos o derechos listados anteriormente y descritos con más detalle en el apartado II.16 del Capítulo II siguiente.

### **0.1.2.2 Acciones objeto de la emisión**

Las acciones que se emiten como consecuencia de la Ampliación son acciones ordinarias del capital social del Emisor, de la misma y única clase y serie y con los mismos derechos que las acciones preexistentes, y representadas mediante anotaciones en cuenta.

El número de acciones emitidas es de 7.232.265, lo que representa de un 20,87% del capital social del Emisor antes de la ampliación de capital en curso y de un 17,27% del capital social del Emisor resultante tras la misma, asumiendo su íntegra suscripción.

#### Derechos económicos:

Como se detalla en los apartados II.9.1 y III.3.3 del presente Folleto, las acciones objeto de la Emisión son acciones ordinarias, de la misma clase y serie, que conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en iguales condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo al ser todas ordinarias.

#### Derechos políticos:

Cada acción tiene derecho a un voto. No obstante, sólo podrán concurrir a las Juntas Generales, con voz y voto, los accionistas que posean, al menos, 10.000 acciones, siempre que sus acciones estén inscritas, con cinco días hábiles de antelación a la celebración de aquéllas, en el correspondiente Registro Contable (IBERCLEAR). Para el ejercicio del derecho de asistencia a las juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones, de manera que los propietarios o poseedores de menos de 10.000 acciones podrán agruparse para completar dicho número, haciéndose representar por cualquiera de ellos.

#### Dividendos repartidos antes de la emisión:

Tal y como se detalla en los apartados II.16 y III.5 del presente Folleto, las nuevas acciones han quedado expresamente excluidas de la distribución de dividendos con cargo a Reservas de libre disposición de la Sociedad acordado por la Junta General de Accionistas de fecha 31 de enero de 2003, de 1,25 euros por acción, así como del reparto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2002 acordado por el Consejo de Administración con la misma fecha, de 0,498 euros por acción, pagados, respectivamente con fechas 13 y 17 de febrero de 2003, los cuales suman un reparto de dividendo entre las accionistas actuales por un total de 60.572.558,76 euros

#### Derecho a dividendos futuros:

Tras el reparto de dividendos mencionado en el párrafo anterior, la Sociedad no tiene previsto repartir dividendos, dando traslado a reservas de la totalidad de los beneficios después de impuestos. No obstante, no existe ningún compromiso ante ninguna instancia que lo garantice.

### **0.1.2.3 Solicitud de admisión a cotización**

Sotogrande solicitará ante la CNMV y las correspondientes Sociedades Rectoras la admisión a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona de la totalidad de las acciones objeto de la emisión, así como ante la Sociedad de Bolsas su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

### **0.1.2.4 Precio de las acciones objeto de la Emisión**

La prima de emisión fijada es de 9,112628 Euros por acción. En consecuencia, el precio de las nuevas acciones, que será único para toda la emisión, es de 9,712628 Euros por acción.

No se efectuarán redondeos intermedios, por lo que el importe a desembolsar por los 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 precio de la emisión (nominal más prima de emisión) de 9,712628 Euros por acción, o lo que es lo mismo, sobre la valoración de los activos de Sotogrande, ha sido fruto de las negociaciones iniciadas en noviembre de 2001 entre SPPE y el Grupo NH Hoteles sobre la valoración tanto de Sotogrande como de AHORA (Ver apartado II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN).

#### **0.1.2.5 Destino de los fondos**

La mayor parte de los fondos obtenidos en la Ampliación se destinarán a la financiación de la inversión a realizar por Sotogrande, consistente en la adquisición de los activos de AHORA listados en el apartado 0.1.2.1 anterior y descritos con más detalle en el apartado II.16 del Capítulo II siguiente. 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.

## **0.2. CONSIDERACIONES EN TORNO A LAS ACTIVIDADES, SITUACIÓN FINANCIERA Y CIRCUNSTANCIAS MÁS RELEVANTES DEL EMISOR OBJETO DE DESCRIPCIÓN EN ESTE FOLLETO COMPLETO**

### **0.2.1. Actividad del Emisor y cambios significativos producidos recientemente**

Sotogrande fue constituida el 19 de septiembre de 1962 y su actividad principal ha sido 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), así como la venta de suelo a particulares o a otros promotores y la construcción de casas unifamiliares o conjuntos de adosados dentro de la urbanización.

No obstante, en los últimos años, la tradicional actividad inmobiliaria 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, así como para obtener ingresos recurrentes y de esta manera paliar el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria.

En los capítulos III y IV del presente Folleto se describen ampliamente la estructura y las actividades desarrolladas por Sotogrande.

### **0.2.2. Factores, riesgos significativos y circunstancias condicionantes que afectan o puedan afectar a la generación futura de beneficios**

Al considerar la posibilidad de invertir en las acciones del Emisor objeto de esta Ampliación, el inversor deberá tener en cuenta, entre otros, los factores de riesgo y circunstancias condicionantes que se detallan en el apartado IV.3 del Folleto y que a continuación se resumen:

#### **0.2.2.1 Grado de estacionalidad de los negocios del emisor**

El negocio tradicional de Sotogrande, S.A., de carácter inmobiliario, no es de carácter estacional. No obstante, la oferta de la Sociedad se dirige mayoritariamente al mercado de segunda residencia, que es sensible a los ciclos económicos. Esta influencia de los ciclos económicos espera verse paliada:

- a) Por la mayor afluencia de clientes de la zona del Campo de Gibraltar como consecuencia de la apertura de la autovía desde Algeciras a Sotogrande y la adquisición por éstos de primeras residencias.
- b) Por la nueva estrategia de Sotogrande, S.A. dirigida al negocio turístico hotelero, que proporcionará a la Sociedad ingresos recurrentes.

#### **0.2.2.2 Factores de riesgo**

Sin perjuicio de la sensibilidad de la actividad inmobiliaria a los ciclos económicos, otras circunstancias relevantes a considerar son las siguientes:

- La paridad de las divisas frente al euro, fundamentalmente la libra esterlina. Actualmente la libra está muy fuerte, influyendo positivamente en la afluencia de clientes británicos (en el ejercicio 2002, como se describe en el apartado IV.2.3.4 del Folleto, el porcentaje de ventas –por unidades- a clientes británicos supuso un 28% del total de ventas del ejercicio).
- Las ventas siempre son realizadas en euros, por lo que no existe riesgo por fluctuación de cambio que pueda afectar a la cuenta de resultados.
- Los tipos de interés afectan fundamentalmente al mercado español, que recurre en un porcentaje más alto a la financiación hipotecaria para comprar. Sin perjuicio de que la actual coyuntura de tipos bajos es muy positiva, se considera que, a medio plazo, el Euro contribuirá a estabilizar los tipos de interés en niveles similares a los actuales.
- En atención a las características de la actividad de la Sociedad, la naturaleza de los activos y la amplia extensión del terreno en que se encuentran ubicados, no existen riesgos de carácter contingente que merezcan ser destacados, a excepción de aquellas extraordinarias e imprevisibles derivadas de catástrofes naturales.

### **0.3. ADVERTENCIAS**

#### Operación entre partes vinculadas:

La operación global de la que forma parte la presente Ampliación constituye una transacción entre partes vinculadas, ya que NH ostenta el 94,90% del capital social de Sotogrande y la sociedad SPPE es una filial al 100% de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, la cual, a través de Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. ostenta, a su vez, el 5% del capital social de NH..

#### Precio de emisión muy superior al precio de mercado:

Se hace la advertencia a los potenciales suscriptores que el precio de emisión se encuentra muy por encima del precio de mercado de las acciones de Sotogrande, el cual, al cierre del Mercado Continuo a 2 de mayo de 2003, era de 5,99 Euros por acción, esto es, un 38,3% inferior al precio de emisión de la presente ampliación de capital. De modo que el valor teórico del derecho de suscripción preferente sería negativo.

#### Inexistencia de informe de experto independiente:

Debido a la articulación singular de la operación a través una ampliación de capital sin exclusión del derecho de suscripción preferente de los antiguos accionistas y titulares de obligaciones convertibles, no ha existido informe de experto independiente designado por el Registrador Mercantil sobre la valoración del patrimonio no dinerario procedente de AHORA que va a ser adquirido por Sotogrande con parte del importe obtenido en virtud de la presente ampliación. No obstante lo anterior, los Consejos de Administración de Sotogrande y NH, en sus reuniones de fechas 24 de octubre y 28 de octubre de 2002, respectivamente, acordaron supeditar la operación global descrita anteriormente al resultado de las "fairness opinion" de dos entidades independientes de reconocido prestigio internacional.

Así, los Consejos de Administración de Sotogrande y NH solicitaron a dos entidades independientes la emisión de las referidas "fairness opinion", cuyo objeto era evaluar la razonabilidad de los valores relativos de las participaciones accionariales de SPPE y de NH que sirvieron como base para determinar las contraprestaciones que integran la operación global descrita con anterioridad. Ambas entidades, a efectos de establecer dicha razonabilidad efectuaron sus valoraciones sobre Sotogrande y sobre AHORA y los activos a transmitir a Sotogrande tras la Ampliación, y emitieron a finales de noviembre de 2002 sus informes, manifestando la ecuanimidad de las valoraciones relativas de las dos compañías en cuestión, Sotogrande y AHORA.

**CAPÍTULO I**

---

**PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO DEL FOLLETO  
Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL MISMO**

---

## **CAPÍTULO I**

### **PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO**

#### **I.1. PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO**

Don Ignacio Aranguren González-Tarrío, con NIF nº 5.251.331-V, en su condición de Consejero-Delegado de Sotogrande, S.A. (en adelante "la Sociedad", "Sotogrande" o el "Emisor"), con domicilio social en Edificio C, Puerto Deportivo, Sotogrande 1130 Sotogrande - San Roque (Cádiz), C.I.F. A-28.110.666, asume, en nombre y representación de la misma, la responsabilidad del contenido del presente Folleto Informativo Completo y de la totalidad de los **Anexos**, y confirma la veracidad de su contenido y que no se omite ningún dato relevante ni induce a error.

#### **I.2. ORGANISMOS SUPERVISORES**

El presente Folleto Informativo Completo (modelo RV) ha sido objeto de verificación e inscripción en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV"), con fecha 14 de mayo de 2003.

El presente Folleto ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el artículo 16.1. a) del Real Decreto 291/1992, de 27 de Marzo, sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Ventas de Valores, en la Orden Ministerial, de 12 de julio de 1.993, sobre Folletos Informativos y otros desarrollos del Real Decreto 291/1992 y en la Circular 2/1999, de 22 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores.

Se hace constar que la verificación positiva y el posterior registro del presente Folleto Informativo por la CNMV no implica recomendación de la suscripción de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad de los valores emitidos.

El presente Folleto no requiere autorización o pronunciamiento administrativo previo, distinto de la verificación y registro del mismo en la CNMV.

#### **I.3. NOMBRE, DOMICILIO Y CUALIFICACIÓN DE LOS AUDITORES QUE HAN VERIFICADO LAS CUENTAS ANUALES DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS**

Las Cuentas Anuales de Sotogrande, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2002 han sido auditadas por la firma Deloitte & Touche, S.L., con CIF B-79104469, legalmente domiciliada en Madrid, C/ Raimundo Fernández Villaverde, número 65, que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número de inscripción S-0692.

Las Cuentas Anuales de Sotogrande, S.A. correspondientes a los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2001 y 2000 fueron auditadas por la firma Arthur Andersen y Cía., S. Com., con NIF D-79104469, que con fecha de 18 de octubre de 2002 pasó a denominarse Deloitte & Touche, S.L..



Los Informes de Auditoría correspondientes a las Cuentas Anuales Individuales de los ejercicios 2000, 2001 y 2002 son favorables y sin salvedades. Todos los informes de auditoría han sido entregados y figuran en los archivos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores junto con las Cuentas Anuales de cada ejercicio y han sido depositados, de acuerdo con la legislación vigente, en el Registro Mercantil de Cádiz, excepto los correspondientes al ejercicio 2002 ya que están pendientes de aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Sotogrande, prevista para el próximo mes de junio.

Se adjunta al presente Folleto como **Anexo 1** las Cuentas anuales de Sotogrande, S.A. correspondientes al ejercicio 2002 con el Informe de Gestión y el Informe de Auditoría.

No existen cuentas anuales consolidadas porque no existe obligación legal.

**CAPÍTULO II**

---

**LA OFERTA PÚBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA**

---

## CAPÍTULO II

### LA OFERTA PÚBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA

#### II.1. ACUERDOS SOCIALES

##### **II.1.1. *Mención de que se incluyen como anexo y forman parte integrante del folleto los acuerdos sociales de emisión, incluyendo sus posibles modificaciones posteriores, así como, en su caso, el acuerdo de delegación a los administradores, y cualquier otro documento del que se deriven limitaciones o condicionamientos para adquirir la titularidad de los valores o ejercitar los derechos incorporados a ellos***

Como **Anexo 2** al presente Folleto se adjuntan y forman parte integrante del mismo, copia de las certificaciones emitidas por el Secretario del Consejo de Administración de SOTOGRANDE, S.A. relativas a los acuerdos sociales de emisión, que son los siguientes:

- Acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 31 de enero de 2003, relativo al aumento de capital con aportaciones dinerarias y derecho de suscripción preferente por un importe de 4.339.359 Euros, mediante la emisión de 7.232.265 nuevas acciones de 0,60 Euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 9,112628 Euros por acción, de la misma clase y serie y con iguales derechos que las actualmente en circulación. El Consejo de Administración quedó facultado por la referida Junta General para señalar la fecha en que el acuerdo de aumento de capital deba llevarse a efecto y fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto por la referida Junta General.
- Acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 25 de febrero de 2003 donde, en base a la autorización de la Junta General referida en el punto anterior, se acordó ejecutar la referida ampliación de capital y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones.

##### **II.1.2. *En el supuesto de oferta pública de venta, todo acuerdo de modificación de los valores que se haya producido después de su emisión, así como el acuerdo de realización de la oferta***

No procede.

##### **II.1.3. *Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa o en un mercado secundario organizado***

Está previsto solicitar la admisión a cotización de las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital en las Bolsas de Madrid y Barcelona, así como su negociación a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

La admisión a negociación de las nuevas acciones de Sotogrande, S.A. en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona para su negociación a través del Sistema de Interconexión Bursátil se llevará a cabo asumiendo la Sociedad de forma expresa el compromiso de actuar con la máxima diligencia de forma que las acciones puedan comenzar a negociarse en la fecha prevista en el apartado II.8 del presente Folleto.

Los acuerdos en que se fundamenta la solicitud de admisión a negociación de las nuevas acciones de Sotogrande, S.A. en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil son los adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el

día 31 de enero de 2003 y por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el día 25 de febrero de 2003.

Los requisitos previos para la admisión a negociación oficial de tales acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y la contratación en el Mercado Continuo son fundamentalmente los siguientes:

- (i) Cierre de la ampliación de capital, otorgamiento de la correspondiente escritura pública de ampliación de capital e inscripción de la misma en el Registro Mercantil de Cádiz.
- (ii) Depósito de una copia de la escritura pública del aumento de capital (o, en su caso, escrituras), una vez inscrita en el Registro Mercantil, en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("IBERCLEAR"), en la CNMV y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y práctica de la primera inscripción de las acciones objeto del aumento de capital en el registro contable de IBERCLEAR.
- (iii) Verificación por la CNMV de los documentos y requisitos necesarios, como paso previo para solicitar a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores dónde actualmente cotizan las acciones de la Sociedad, la admisión a negociación oficial de las acciones objeto del aumento de capital.
- (iv) Acuerdo de admisión a negociación de las acciones objeto del aumento de capital en las mencionadas Bolsas de Valores, adoptado por sus respectivas Sociedades Rectoras.

## **II.2. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA**

La presente emisión no requiere autorización administrativa previa, estando únicamente sujeta al régimen de verificación del presente Folleto y su registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

## **II.3. EVALUACIÓN DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES O AL EMISOR**

No se ha realizado evaluación alguna del riesgo inherente a las acciones ofertadas en la presente operación ni de su entidad emisora por ninguna entidad calificadora o de "rating".

## **II.4. VARIACIONES SOBRE EL RÉGIMEN LEGAL TÍPICO DE LOS VALORES OFERTADOS PREVISTO EN LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES**

No existen variaciones sobre el régimen legal típico previsto en las disposiciones aplicables a las acciones de sociedades anónimas admitidas a cotización oficial.

## **II.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES**

### ***II.5.1. Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, con indicación de su clase y serie***

Los valores a los que se refiere la presente emisión son acciones ordinarias de Sotogrande, S.A., de 0,60 Euros de valor nominal cada una, pertenecientes a la misma clase y serie que las restantes acciones de Sotogrande, S.A. actualmente en circulación, sin que existan acciones privilegiadas, y están libres de cargas y gravámenes, gozando de plenos derechos políticos y económicos.

**II.5.2. Forma de representación; si se trata de anotaciones en cuenta, denominación y domicilio de la entidad encargada de su registro contable**

Todas las acciones de Sotogrande actualmente en circulación están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en el Registro Central de IBERCLEAR, entidad domiciliada en Madrid, Orense, 34, encargada del registro contable de las acciones de la Sociedad. Las acciones a emitir en la ampliación de capital en curso estarán igualmente representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuyo registro contable será llevado igualmente por IBERCLEAR y sus entidades adheridas.

**II.5.3. Importe global de la emisión, desglosado en su caso entre ampliación de capital y prima de emisión**

El importe global de la presente emisión es de 70.244.299,54 Euros. De dicho importe global:

- 4.339.359 Euros corresponden al nominal de las acciones a emitir.
- 65.904.940,54 Euros corresponden a la prima de emisión de las acciones, lo que equivale a una prima de emisión de 9,112628 Euros por acción de 0,60 Euros nominales.

**II.5.4. Número de valores, numeración, proporción sobre el capital e importes nominal y efectivo de cada uno de ellos**

**(a) Número de Valores ofrecidos**

El número de acciones ofrecidas es de 7.232.265, todas ellas de 0,60 Euros de valor nominal, representativas de un 20,87% del capital social antes de la ampliación de capital en curso y de un 17,27 % del capital social resultante tras la misma, asumiendo su íntegra suscripción.

Los accionistas de Sotogrande tendrán derecho a suscribir las nuevas acciones, en la proporción de 1 acción nueva por cada 4,79 antiguas(\*).

Al objeto de determinar el número de acciones nuevas que un accionista tendrá derecho a suscribir en base al número de acciones antiguas que posea, se atenderá al número de acciones enteras que resulte de dividir el número de acciones antiguas que posea entre 4,79. A continuación se incluyen algunos ejemplos prácticos:

<u>Nº Acciones Antiguas</u>	<u>Nº Acciones Antiguas + 4,79</u>	<u>Acciones Nuevas</u>
4	0,84	0
5	1,04	1
27	5,64	5
225	46,97	46
1030	215,03	215

(\*) 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.

## **(b) Precio**

La prima de emisión fijada es de 9,112628 Euros por acción. En consecuencia, el precio de las nuevas acciones, que será único para toda la emisión, es de 9,712628 Euros por acción.

No se efectuarán redondeos intermedios, por lo que el importe a desembolsar por los 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 precio de la emisión (nominal más prima de emisión) de 9,712628 Euros por acción, o lo que es lo mismo, sobre la valoración de los activos de Sotogrande, ha sido fruto de las negociaciones iniciadas en noviembre de 2001 entre Sociedad de Promoción y Participación Empresarial Caja de Madrid, S.A. (en adelante "SPPE") y el Grupo NH Hoteles sobre la valoración tanto de Sotogrande, S.A. como de Ahora S.L. (Ver apartado II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN).

A petición de los Consejos de Administración tanto de SPPE, como de NH Hoteles y Sotogrande, estos dos últimos en sus reuniones de fechas 24 de octubre y 28 de octubre de 2002, respectivamente, se supeditaron las valoraciones de ambos negocios a la emisión de "fairness opinion" de dos entidades independientes de reconocido prestigio internacional. En virtud de dichos acuerdos, los Consejos de Administración de NH y Sotogrande acordaron supeditar al resultado de las "fairness opinion", la operación descrita en el apartado II.16 siguiente, consistente en la adquisición por Sotogrande de determinados activos de AHORA, S.L. y posterior adquisición por SPPE, a través de la correspondiente ampliación de capital, de una participación accionarial en Sotogrande de aproximadamente el 17% de su total Capital Social. Ambas entidades emitieron a finales de noviembre de 2002 sus informes, manifestando la ecuanimidad de las valoraciones relativas de las dos compañías en cuestión, Sotogrande, S.A. y Ahora, S.L..

### **II.5.5 Comisiones y gastos conexos de todo tipo que obligatoriamente haya de desembolsar el suscriptor**

Los suscriptores del aumento de capital deberán desembolsar en el momento de la suscripción, mediante aportación dineraria, el importe íntegro del nominal y la prima de emisión de las acciones que suscriban.

Se advierte que cada entidad ante la que se tramiten órdenes de suscripción podrá aplicar las tarifas y comisiones que en concepto de tramitación de órdenes de suscripción tenga vigentes, de conformidad con la legislación aplicable.

En cualquier caso, la compra o venta de derechos de suscripción preferente estará sujeta a las comisiones que libremente establezcan las entidades a través de las cuales dicha compra se realice.

### **II.6. COMISIONES POR INSCRIPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE SALDOS EN LOS REGISTROS CONTABLES DE LAS ACCIONES**

Los gastos de inscripción y mantenimiento de saldos de las acciones en el registro central de IBERCLEAR, y los de las Entidades Adheridas al mismo no serán repercutibles a los suscriptores de las acciones objeto de la emisión. No obstante, dichas entidades podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración de valores o mantenimiento de los mismos que libremente determinen y que hayan sido comunicados al Banco de España o a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

## **II.7. INEXISTENCIA DE RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES**

La totalidad de las acciones de Sotogrande, S.A. son libremente transmisibles por sus titulares de conformidad con las disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, Ley del Mercado de Valores y disposiciones complementarias y de desarrollo.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no establecen ninguna limitación a la libre transmisibilidad de las acciones por sus titulares.

Asimismo, en los acuerdos suscritos con SPPE a los que se refiere el apartado II.16 siguiente no existen compromisos de permanencia ni restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones que ésta suscriba en cumplimiento de sus compromisos de suscripción de la presente ampliación de capital en la parte no suscrita por los accionistas de Sotogrande, S.A. a la finalización del período de suscripción preferente.

## **II.8. MERCADOS SECUNDARIOS PARA LOS QUE EXISTA EL COMPROMISO DE SOLICITAR LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LOS VALORES**

De conformidad con la autorización de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 31 de enero de 2003, el Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. celebrado con fecha 25 de febrero de 2003 ha acordado solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las acciones que se emitan en la ampliación de capital.

La Sociedad, una vez inscrita en el Registro Mercantil la escritura de cierre del aumento de capital, efectuará la solicitud de admisión a cotización oficial, asumiendo el compromiso de actuar con la máxima diligencia de forma que las acciones puedan comenzar a negociarse en el menor plazo posible.

No obstante, a pesar de que se actuará con la máxima diligencia, la Sociedad manifiesta que las acciones estarán admitidas a cotización oficial de las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil, antes de transcurridos dos meses desde la fecha de cierre del período de suscripción.

En el supuesto de que se produjesen retrasos en la admisión a cotización en Bolsa, Sotogrande lo comunicará a la CNMV y lo publicará en, al menos, un diario de difusión nacional y en los Boletines de las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, explicando los motivos del retraso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pueda incurrir la entidad emisora si el incumplimiento fuera imputable a ella.

Se hace constar que Sotogrande conoce los requisitos y condiciones que según la legislación vigente se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios oficiales, así como los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando cumplirlos.

De conformidad con el acuerdo suscrito entre NH y SPPE, de fecha 19 de diciembre de 2002, el cual figura como **Anexo 3** al presente folleto, si transcurridos 4 años desde la entrada accionarial de esta última en Sotogrande, SPPE comunicase su deseo de abandonar su participación en la Sociedad, NH se ha comprometido a colaborar activamente con SPPE para realizar una posible colocación de su participación accionarial en Bolsa (OPV), o a la búsqueda de un tercer comprador interesado en la adquisición de la misma, sin que ello suponga ningún compromiso ni de colocación ni de precio.

A la fecha de verificación del presente Folleto no existe ningún compromiso de incrementar el capital flotante de Sotogrande.

## **II.9. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES QUE SE OFRECEN**

Las acciones de Sotogrande, S.A. representan partes alícuotas de su capital social y confieren a su titular legítimo la condición de accionistas, atribuyéndole los derechos reconocidos en la Ley y los Estatutos Sociales de la Sociedad. En particular, se citan los siguientes:

### ***II.9.1. Derecho a participar en las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación***

Las acciones de Sotogrande, S.A. que se emiten con ocasión del aumento de capital objeto del presente folleto conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en iguales condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo al ser todas ordinarias.

Los dividendos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro el de 5 años contados desde el día señalado para su pago, según lo establecido en el artículo 947 del Código de Comercio. El beneficiario de dicha prescripción es Sotogrande, S.A.

Las nuevas acciones han quedado expresamente excluidas de la distribución de dividendos con cargo a Reservas de libre disposición de la Sociedad acordado por la Junta General de Accionistas de fecha 31 de enero de 2003, así como del reparto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2002 acordado por el Consejo de Administración en su reunión de esa misma fecha.

### ***II.9.2. Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles***

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, todas las acciones de Sotogrande, S.A. y las obligaciones convertibles emitidas por la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones y el derecho de asignación gratuita de nuevas acciones en el caso de aumento de capital con cargo a reservas, excepto en los casos previstos en el artículo 159 de dicho cuerpo legal, cuando así fuere expresamente acordado por la Sociedad.

### ***II.9.3. Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales***

Las acciones de Sotogrande, S.A. confieren a su titular el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales y el derecho a impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones aplicables a los restantes accionistas al ser todas las acciones que componen su capital de la misma clase y serie.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de los Estatutos Sociales, sólo podrán concurrir a las Juntas Generales, con voz y voto, los accionistas que posean, cuanto menos, 10.000 acciones, siempre que sus acciones estén inscritas, con cinco días hábiles de antelación a la celebración de aquéllas, en el correspondiente Registro Contable (IBERCLEAR).

Según lo previsto por el artículo 105.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, para el ejercicio del derecho de asistencia a las juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones, de manera que los propietarios o poseedores de menos de 10.000 acciones podrán agruparse para completar dicho número, haciéndose representar por cualquiera de ellos. No obstante, cada acción tiene derecho a un voto.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas que se hallen en mora del pago de los dividendos pasivos no podrán ejercer su derecho de voto.

No existen límites en cuanto al número máximo de votos que puede ser emitido por un único accionista o por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

### ***II.9.4. Derecho de información***

Las acciones de Sotogrande, S.A. confieren a su titular el derecho de información recogido con carácter general en el artículo 48.2.d) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y con carácter particular el artículo 112 del mismo texto legal. Asimismo, atribuyen a su titular las especialidades que en materia de derecho de información son recogidas de forma pormenorizada en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas al tratar la modificación de los Estatutos Sociales, ampliación y reducción de capital, aprobación de Cuentas Anuales, emisión de obligaciones, convertibles o no en acciones, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación de la sociedad u otros actos u operaciones societarias.



### **II.9.5. Prestaciones accesorias**

Ninguna de las acciones que integran el capital social de Sotogrande, S.A., ni las que se emitan como consecuencia de la presente ampliación de capital, llevan aparejada prestación accesorias alguna. Los Estatutos Sociales de Sotogrande, S.A. no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades ni deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

### **II.9.6. Fecha en que cada uno de los derechos y obligaciones citados comenzarán a regir para los valores**

Todos los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de los valores objeto de la presente emisión podrán ser ejercitados por los suscriptores desde el momento en que dichas acciones se inscriban en los registros contables de IBERCLEAR y de sus entidades adheridas.

En particular, tal y como se ha indicado en el apartado II.9.1. anterior, las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos económicos que las acciones antiguas actualmente en circulación y en las mismas condiciones que éstas, con efectos desde la fecha de inscripción de las nuevas acciones en los registros contables de IBERCLEAR y las entidades adheridas al mismo, lo que incluye el derecho al cobro de cualquier dividendo que se acuerde y reparta a partir de esa fecha. Como se ha indicado en el apartado II.9.1 anterior, las nuevas acciones han quedado expresamente excluidas de la distribución de dividendos con cargo a Reservas de libre disposición de la Sociedad acordado por la Junta General de Accionistas de fecha 31 de enero de 2003, de 1,25 euros por acción, así como del reparto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2002 acordado por el Consejo de Administración con la misma fecha, de 0,498 euros por acción, pagados, respectivamente con fechas 13 y 17 de febrero de 2003, los cuales suman un reparto de dividendo entre las accionistas actuales por un total de 60.572.558,76 euros.

## **II.10. SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN O ADQUISICIÓN**

### **II.10.1. Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen los valores, indicando las razones de elección de los mismos**

La presente emisión va dirigida a quienes tuvieran la condición de accionistas de Sotogrande, S.A. (según lo dispuesto en el párrafo siguiente) y a cualquier inversor que adquiera los correspondientes derechos de suscripción preferente

A estos efectos, tendrán la consideración de accionistas de Sotogrande, S.A. todas aquéllas personas físicas o jurídicas que se encuentren legitimadas según los registros contables de IBERCLEAR y de sus entidades adheridas al final del día hábil anterior al de la fecha de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("BORME") del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión.

Como se ha señalado anteriormente en el apartado II.5.4. anterior, el tipo de emisión de 9,712628 Euros por acción fue fijado como consecuencia de las negociaciones mantenidas entre SPPE y el Grupo NH Hoteles durante la primera mitad del año 2002. El precio de mercado de las acciones de Sotogrande, S.A. al cierre del Mercado Continuo a 2 de mayo de 2003 fue de 5,99 Euros por acción, un 38,3% inferior al precio de emisión de la presente ampliación de capital, por lo que, el valor teórico del derecho de suscripción preferente sería negativo.

Como se indica en el apartado II.16 siguiente, existe un acuerdo suscrito entre NH y SPPE que contiene un compromiso de SPPE de suscribir la ampliación de capital en la parte no suscrita por los accionistas de Sotogrande, S.A. a la finalización del período de suscripción preferente, el cual se adjunta al presente folleto como **Anexo 3**. Como consecuencia del referido acuerdo suscrito entre NH y SPPE y al objeto de dar cumplimiento a los compromisos asumidos en el mismo por cada una de las partes, NH no acudirá a la presente ampliación de capital.

En particular, se hace constar que las acciones objeto de la presente emisión no han sido, y no serán registradas bajo la United States Securities Act, 1933.

**II.10.2. Fecha o período de suscripción. En el supuesto de que no se conozca exactamente en el momento de redactar el folleto, se indicarán los procedimientos mediante los que se anunciarán la fecha o períodos definitivos**

El plazo de suscripción preferente para la ampliación acordada es de quince días naturales a partir del día siguiente a la publicación del correspondiente anuncio en el BORME.

Con anterioridad al inicio del período de suscripción preferente, y tras la verificación del Folleto por parte de la CNMV, se procederá a dar publicidad a la ampliación de capital en el BORME, y en los Boletines de Cotización de las Bolsas. Además, se enviará simultáneamente otro ejemplar del anuncio a IBERCLEAR.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de la Sociedad.

Los accionistas, así como los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente, podrán suscribir acciones en la proporción de 1 acción nueva por cada 4,79 acciones antiguas o, en su caso, derechos de suscripción preferente poseídos, según sean titulares al cierre de los mercados el día anterior al inicio del período de suscripción preferente.

En los casos de ejercicio de los derechos de suscripción preferente por sus titulares, estos deberán comunicar a través de las Entidades Adheridas el número de acciones que, en su caso, desean suscribir, en el período de suscripción preferente, con el límite en este caso de 1 acción nueva por cada 4,79 acciones antiguas o, en su caso, derechos de suscripción preferente.

El período de suscripción no será prorrogable.

Existe un compromiso de SPPE de suscribir la ampliación de capital en la parte no suscrita por los accionistas de Sotogrande, S.A. a la finalización del período de suscripción preferente, el cual se adjunta como **Anexo 3** al presente Folleto.

Como se ha indicado, una vez finalizado el período de suscripción preferente, SPPE suscribirá la totalidad de las acciones no suscritas durante el referido período. En consecuencia, no está prevista la entrada de ningún tercero no accionista en el capital social de Sotogrande, a excepción de SPPE, o de aquellos inversores que, en su caso, adquieran y ejerciten los derechos de suscripción durante el período de suscripción preferente.

**II.10.3. Entidades ante las cuales podrá tramitarse la suscripción**

Los accionistas de la compañía que deseen suscribir o transmitir los derechos de suscripción preferente que pudieran corresponderles, deberán dirigirse a las Entidades Adheridas a IBERCLEAR, donde tengan registradas sus acciones de Sotogrande, S.A.. Las Entidades Adheridas deberán comunicar a Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A., en su calidad de Entidad Agente, las órdenes de suscripción en ejercicio del derecho de suscripción preferente que hayan recibido. La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de ejercicio de derechos de suscripción preferente que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la que se indicará, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pueda incurrir la entidad adherida infractora ante los titulares de órdenes de suscripción presentadas ante dicha entidad en plazo. Los demás inversores interesados deberán adquirir los correspondientes derechos de suscripción preferente en el Mercado de Valores, durante el plazo establecido al efecto.

**II.10.4. Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso**

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.

SPPE deberá proceder al desembolso del nominal y prima correspondientes a la suscripción de las acciones no suscritas en el período de suscripción preferente, en cumplimiento de sus compromisos con

NH, en el mismo día de la suscripción, esto es, en el plazo máximo de tres días hábiles a contar desde la fecha de finalización del período de suscripción preferente.

#### ***II.10.5. Forma y plazo de entrega a los suscriptores, de las copias de los boletines de suscripción o resguardos provisionales***

No se entregarán resguardos provisionales, sino que los suscriptores recibirán de la Entidad Adherida ante la que hayan tramitado la suscripción, copia firmada del boletín de suscripción con el contenido del artículo 160 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que sean asignadas las referencias de registro correspondientes a las acciones suscritas, sin perjuicio de la validez a efectos probatorios en caso de eventuales reclamaciones o incidencias. Se procederá a la posterior representación de los nuevos valores en anotaciones en cuenta por IBERCLEAR, quedando anotados los mismos en las cuentas abiertas a favor de las diferentes entidades adheridas al citado Servicio, todo ello de acuerdo con el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

### **II.11. DERECHOS PREFERENTES DE SUSCRIPCIÓN**

#### ***II.11.1. Indicación de sus diversos titulares***

Tendrán derecho de suscripción preferente de las acciones objeto del presente aumento de capital, en la proporción de 1 nueva por cada 4,79 antiguas, todos los accionistas que aparezcan legitimados como tales, de acuerdo con los registros contables de IBERCLEAR y de las Entidades Adheridas al mismo, al término del día hábil anterior al del inicio del período de suscripción preferente, así como los inversores que adquieran en Bolsa tales derechos de suscripción preferente, de acuerdo con lo establecido en el apartado siguiente. En la fecha de apertura, es decir, el día de publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, se abonará por IBERCLEAR en las cuentas de las Entidades Adheridas, con posiciones en el valor, los respectivos derechos de suscripción preferente.

#### ***II.11.2. Mercados en que puede negociarse o la mención de que no está prevista su negociación en un mercado organizado***

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 158.3 de la Ley de Sociedades Anónimas. Por tanto, dichos derechos de suscripción preferente serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

#### ***II.11.3. Información completa sobre los cupones o valores accesorios análogos destinados a facilitar el ejercicio o la transmisión de los derechos preferentes de suscripción***

En la fecha de inicio del período de suscripción, IBERCLEAR procederá a abonar en las cuentas de las entidades adheridas los derechos de suscripción preferente que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes en las cuentas de los accionistas.

Las Entidades Adheridas a IBERCLEAR procederán a emitir los correspondientes documentos acreditativos de la titularidad de los derechos, en función de los datos obrantes en sus registros contables, tanto a los efectos de suscripción como de transmisión de los derechos de suscripción preferente.

Dichos documentos acreditativos tendrán como función básica facilitar a la Entidad Agente la labor de control de legitimidad del ejercicio del derecho de suscripción preferente.

#### ***II.11.4. Exclusión de los derechos de suscripción preferente***

No procede mención alguna por no haberse excluido el derecho de suscripción preferente.

### **II.11.5. Valor teórico del derecho de suscripción preferente**

Tomando como valor de la acción, previo a la ampliación, el de € 5,99 por acción (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, calculado con arreglo a la siguiente fórmula:

$$VTD = VAV (-) \frac{VAV \times NV + VAN \times NN}{NV + NN}$$

Donde:

VTD= Valor teórico del derecho

VAV= Valor de la acción previo a la ampliación (€ 5,99)

NV= Número de acciones previo a la ampliación (34.652.493 acciones)

VAN= Precio de emisión de las acciones de la nueva emisión (€ 9,712628)

NN= Número de acciones emitidas en la ampliación (7.232.265 acciones)

En todo caso, como se ha indicado, los derechos de suscripción preferente serán libremente negociables en las Bolsas de Madrid y Barcelona, sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

A continuación se incluyen dos cálculos alternativos del derecho de suscripción preferente tomando como valor de la acción (VAV), previo a la ampliación, el Valor Neto Patrimonial a 31 de diciembre de 2002:

$$31.12.02VAV = [€ 3,45] \quad \text{Valor D}^\circ \text{ Suscripción Preferente} = [€ -1,08] (*)$$

(\*) El valor cotizado de los derechos de suscripción preferente nunca podrá ser negativo, ya que en bolsa no cotizan valores negativos.

## **II.12. COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS VALORES**

### **II.12.1. Entidades que intervienen en la oferta**

Para la suscripción de las acciones en el ejercicio del derecho de suscripción preferente, los accionistas que deseen acudir a la emisión deberán dirigirse a las Entidades Adheridas a IBERCLEAR, donde tengan registradas las acciones de Sotogrande, S.A. Los inversores no accionistas deberán dirigirse a cualquier Entidad Adherida a IBERCLEAR al objeto de adquirir derechos de suscripción en el Mercado de Valores.

Como Entidad Agente de la emisión actuará Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A. con domicilio en Madrid, calle Serrano, 39..

### **II.12.2. Entidades Directoras de la emisión**

No intervienen ninguna entidad como Entidad Directora.

### **II.12.3. Entidades Aseguradoras 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 se compromete a suscribir la parte no suscrita durante el período de suscripción preferente.

### **II.12.4. Técnica del prorrateo**

No está prevista la realización de ningún prorrateo dado que las acciones se adjudicarán inicialmente a los titulares de los derechos de suscripción preferente que los ejerciten y que sólo podrán suscribir acciones en la proporción indicada en el epígrafe II.11.1 anterior, y dado que, en caso de que a la finalización del período de suscripción preferente existieran acciones no suscritas, se adjudicarán a SPPE. No se aceptarán órdenes de suscripción por un número de acciones superior al que corresponda a los derechos de suscripción preferente que se posean.

## **II.13. TERMINACIÓN DEL PROCESO**

### **II.13.1. Suscripción incompleta**

Habida cuenta del compromiso asumido por SPPE de suscribir las acciones que eventualmente no resultaran suscritas al finalizar el período de suscripción preferente, no es previsible la suscripción incompleta del aumento de capital. No obstante lo anterior, en los acuerdos de la Junta General de Accionistas se admite expresamente la suscripción incompleta.

*La Junta General acordó que "De conformidad con lo establecido en el artículo 161.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, se prevé expresamente la suscripción incompleta del aumento de capital. Por tanto, en caso de que el aumento de capital no se suscribiera íntegramente dentro del plazo indicado, el Consejo de Administración, en virtud de la delegación de facultades establecida posteriormente, podrá declarar cerrado el aumento de capital en la cuantía de las suscripciones efectuadas."*

Así mismo, el Consejo de Administración del 25 de febrero de 2003 adoptó el siguiente acuerdo para el caso de suscripción incompleta:

*"3.- Previsión de suscripción incompleta*

*De conformidad con los términos del punto 4 del acuerdo Tercero de la Junta General Extraordinaria de 31 de enero de 2003, si el aumento de capital no se suscribiera íntegramente dentro del plazo fijado en el referido acuerdo, el capital social podrá aumentarse en la cantidad efectivamente suscrita."*

### **II.13.2. Plazo y forma de entrega definitiva de las acciones**

Dado que las nuevas acciones emitidas con ocasión del aumento de capital estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no se expedirán títulos físicos representativas de las mismas.

Las Entidades Adheridas a IBERCLEAR a través de las que se realice la suscripción remitirán a la Entidad Agente las órdenes de suscripción que hayan recibido, de conformidad con lo establecido en el apartado II.10.3 y siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto les pueda facilitar la Entidad Agente. La Entidad Agente, una vez cuadrada la operación, transmitirá los datos finales de las mismas a IBERCLEAR.

Al tratarse de valores representados mediante anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro central a cargo de IBERCLEAR, una vez depositada en el mismo, en la CNMV y en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y Barcelona copia de la escritura de aumento de capital, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de IBERCLEAR se practicarán por las Entidades Adheridas las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las acciones objeto del aumento de capital.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a obtener de las Entidades Adheridas en las que se encuentren registradas las nuevas acciones los certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero. Las Entidades Adheridas expedirán dichos certificados de legitimación antes de que concluya el día hábil siguiente a aquél en que se hayan solicitado por los suscriptores.

#### **II.14. CÁLCULO DE LOS GASTOS CONEXOS QUE SEAN POR CUENTA DEL EMISOR**

Pese a la dificultad para indicar los correspondientes importes, a continuación se incluye, con efectos meramente indicativos, una estimación de gastos relacionados con la operación:

<b>GASTOS</b>	<b>EUROS</b>
ITP y AJD	702.443
Comisiones Entidad Agente	15.025
IBERCLEAR	2.445 (IVA incluido)
Admisión a cotización	4.340
Corretaje, pólizas, Notaría, Registro Mercantil	48.081
Tasas CNMV (emisión y admisión)	1.633
Publicidad y otros	12.020
<b>TOTAL</b>	<b>785.987</b>

El porcentaje que estos gastos, incluyendo impuestos, representan sobre el total de la emisión es del 1,12%.

#### **II.15. IMPOSICIÓN PERSONAL SOBRE LA RENTA DERIVADA DE LOS VALORES OFRECIDOS, DISTINGUIENDO ENTRE ADQUIRENTES RESIDENTES Y NO RESIDENTES**

Se facilita a continuación un breve extracto del régimen fiscal aplicable a las inversiones que se deriven de la emisión objeto del presente Folleto, a cuyo efecto se tiene en cuenta exclusivamente la legislación estatal vigente y los aspectos de carácter general que puedan afectar a los inversores.

En particular, debe tenerse en cuenta que en la actualidad se encuentra en tramitación parlamentaria una Ley de Reforma Parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y por la que se modifican las Leyes de los impuestos Sobre Sociedades y sobre la Renta de no Residentes, cuya entrada en vigor está prevista el día 1 de enero de 2003 y que podría afectar a algunos de los aspectos del régimen fiscal contemplados en este folleto.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones, ni el régimen aplicable a todas las categorías de accionistas, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las cooperativas, residentes fiscales en Ceuta y Melilla, etc.) están sujetos a normas especiales.

Por lo tanto, es recomendable que los inversores consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado teniendo en cuenta tanto sus posibles circunstancias fiscales específicas, como la legislación vigente en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

## **Adquisición de los Valores:**

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de los valores objeto de la presente Oferta está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, de acuerdo con el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y demás legislación reguladora de los impuestos citados.

## **Régimen fiscal aplicable a los rendimientos y a la transmisión de los valores:**

### **1. Inversores residentes en España :**

#### **1.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:**

Tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario para los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (I.R.P.F.) los dividendos, primas de asistencia a Juntas los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los valores objeto de la presente Oferta, o cualquier otra utilidad percibida de la entidad en virtud de su condición de accionistas.

A efectos de su integración en la base imponible del I.R.P.F., el rendimiento íntegro se cuantificará, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias de 9 de diciembre de 1998 (Ley del I.R.P.F.), en el 140% de los importes mencionados, no obstante se cuantificará en el 100% cuando se trate de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones, en la forma prevista en el artículo 24 de la Ley del I.R.P.F. pero no los de gestión discrecional e individualizada de cartera.

Los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota líquida total del I.R.P.F. el 40% del importe íntegro percibido por tales conceptos. No se aplicará esta deducción en relación con los rendimientos que correspondan a acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Las transmisiones de acciones realizadas por contribuyentes del I.R.P.F., así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la Ley del I.R.P.F., darán lugar a ganancias y pérdidas patrimoniales, que se integrarán en la base imponible y se someterán a tributación de acuerdo con las normas generales para este tipo de rentas. Entre dichas normas cabe destacar:

- a) La ganancia o pérdida patrimonial, en caso de transmisión a título oneroso se establecerá por diferencia entre el importe satisfecho por la adquisición de los valores – incrementado en los gastos y tributos inherentes a la misma- y el importe de la enajenación -minorado en los gastos y tributos inherentes a la misma-.

El importe de la enajenación vendrá determinado por la cotización en el mercado secundario oficial de valores españoles en la fecha en que se produzca aquélla o por el precio pactado cuando sea superior a la cotización.

- b) El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minora el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que el coste de adquisición quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial en el ejercicio en que tenga lugar la transmisión.
- c) Cuando el inversor posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar. Cuando se transmitan derechos

de suscripción, pero no su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.

- d) La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por la Sotogrande, S.A., a sus accionistas, no constituye renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan, quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

La antigüedad de las acciones totalmente liberadas será la misma que la de las acciones de las que procedan.

- e) No se computarán como pérdidas patrimoniales las derivadas de la transmisión de acciones cotizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles cuando el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a dicha transmisión. Las pérdidas patrimoniales se integrarán, en su caso, a medida que se transmitan las acciones que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

Las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con un año o menos de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte general de la base imponible, gravándose al tipo marginal correspondiente.

Por el contrario, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con más de un año de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte especial de la base imponible, gravándose al tipo fijo del 15%.

## 1.2. Impuesto sobre Sociedades:

Los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (I.S.) integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios y las demás rentas obtenidas de la transmisión de las acciones o por cualquier otro concepto, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (Ley del I.S.).

Los contribuyentes del I.S., tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios en los términos previstos en el artículo 28 de la Ley del I.S., a cuyo efecto se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

Esta deducción no será aplicable, entre otros supuestos contemplados en dicho precepto, cuando los dividendos o participaciones en beneficios correspondan a acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

La deducción anterior será del 100% cuando los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta de al menos el 5% del capital, que se hubiera poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya y se cumplan los demás requisitos exigidos por el artículo 28 de la Ley del I.S.

Los contribuyentes del I.S. también tendrán derecho a las restantes deducciones para evitar la doble imposición previstas en el artículo 28 de la Ley del I.S.



### 1.3 Retenciones a cuenta:

En general, tanto los contribuyentes del I.R.P.F., como los sujetos pasivos del I.S., soportarán una retención del 15% del importe íntegro del beneficio distribuido, a cuenta de los referidos impuestos, en la forma prevista en los Reales Decretos 214/1999, de 5 de febrero, 2717/1998, de 18 de diciembre y 537/1997, de 14 de abril. En el caso de sujetos pasivos del IS no soportarán retención alguna en el caso de que les resulte aplicable la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del I.R.P.F. o de la cuota íntegra del I.S. y, en caso de insuficiencia de cuota, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 de la Ley del I.R.P.F. y en el artículo 145 de la Ley del I.S.

### 1.4 Impuesto sobre el Patrimonio:

Las personas físicas que adquieran acciones objeto de esta oferta, que estén obligadas a presentar declaración por el Impuesto del Patrimonio, deberán declarar las acciones que posean el 31 de diciembre de cada año por el valor de cotización medio del cuarto trimestre.

El Ministerio de Hacienda publicará anualmente dicha cotización media.

### 1.5. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de acciones por causa de muerte o donación en favor de personas físicas, se encuentra sometida a las reglas generales del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. En caso de transmisión gratuita a favor de un sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, el incremento de patrimonio que se produzca tributará de acuerdo con las normas del Impuesto sobre Sociedades.

## 2. **Inversores no residentes a efectos fiscales en España.**

### 2.1 Impuesto sobre la Renta de no Residentes:

Las rentas obtenidas por los titulares de las acciones que tengan la condición de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (I.R.N.R.), tanto por el concepto de dividendos, como con motivo de la transmisión de las mismas, tendrán la consideración de rentas obtenidas en España, con o sin establecimiento permanente, en los términos de la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias (L.I.R.N.R.).

El régimen fiscal que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deben tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los convenios internacionales suscritos entre España y otros países para evitar la doble imposición.

#### 2.1.1. Rentas obtenidas mediante establecimiento permanente.

Las rentas de las acciones obtenidas por un establecimiento permanente en España tributarán con arreglo a las normas del Capítulo III de la mencionada Ley 41/1998, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, que pueden determinar la no tributación de las rentas correspondientes o la aplicación de tipos reducidos.

Las citadas rentas estarán sujetas a retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes en los mismos supuestos y condiciones que se han mencionado para los contribuyentes por el Impuesto sobre Sociedades.

#### 2.1.2. Rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente.

Las rentas obtenidas de las acciones por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen, a estos efectos, sin establecimiento permanente, tributarán por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes con arreglo a las normas del Capítulo IV de la L.I.R.N.R., de cuyo régimen se pueden destacar los siguientes extremos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España,

que podría determinar la no tributación de las rentas correspondientes o la aplicación de tipos reducidos:

- (a) La base imponible correspondiente a los dividendos y otros rendimientos de capital se cuantificará en el importe íntegro del rendimiento obtenido, calculado de acuerdo con las normas de la Ley del I.R.P.F. no resultando de aplicación el coeficiente multiplicador del 140% ni la deducción en cuota del 40%, mencionados anteriormente al tratar de inversores residentes y sin que sean aplicables a tal efecto las reducciones previstas en dicha Ley.

La Compañía pagadora efectuará una retención a cuenta de dicho impuesto en el momento del pago del 15%, o la que sea procedente en virtud de disposición legal o convenio para evitar la doble imposición cuando resultaren debidamente acreditadas las condiciones para su disfrute. En los supuestos en que la renta esté exenta o sea de aplicación un tipo impositivo aplicable sea inferior al 15%, por aplicación de normas especiales o de algún convenio internacional, el importe retenido en exceso dará derecho a obtener la devolución de la Hacienda Pública si la solicitud se realiza en la forma y plazos correspondientes.

En la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, sobre el procedimiento para hacer efectivas las retenciones a no residentes al tipo de retención que corresponda en cada caso o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la compañía practicará una retención sobre el importe íntegro del dividendo al tipo del 15% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos deducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria la documentación que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo) recibirá de inmediato, para el abono a bs mismos, el importe retenido en exceso.

Cuando resultara de aplicación una exención o, por la aplicación de algún convenio para evitar la doble imposición el tipo de retención fuera inferior al 15%, y el inversor no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a un tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

- (b) Las ganancias patrimoniales tributarán al tipo del 35%, sin perjuicio de los convenios suscritos por España para evitar la doble imposición, mediante autoliquidación que debe cumplimentar el sujeto pasivo, su representante fiscal o el depositario o gestor de las acciones del no residente en España, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1.999, o los que procedan en cada momento.

La base imponible correspondiente a las ganancias patrimoniales se determinará aplicando, a cada alteración patrimonial que se produzca, las normas previstas en la sección 4ª, del capítulo I del Título II, salvo el artículo 31, apartado 2, y en el Título VIII, salvo el artículo 77, apartado 1, párrafo a), segundo párrafo de la Ley del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas. En el caso de entidades no residentes, cuando la ganancia patrimonial provenga de una adquisición a título lucrativo, su importe será el valor normal de mercado del elemento adquirido.

A dichos efectos, se tendrán en cuenta para el cálculo de la ganancia o pérdida los gastos y tributos inherentes a la adquisición y enajenación, en tanto se justifiquen adecuadamente.

La tributación se realizará de forma separada para cada devengo total o parcial de renta sometida a gravamen, sin que sea posible compensación alguna entre las mismas.

Estarán exentas las rentas derivadas de la transmisión de dichos valores en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas por personas físicas o entidades no residentes, sin mediación de establecimiento permanente en territorio español, que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información.

Estarán igualmente exentas las ganancias patrimoniales derivadas de las acciones, obtenidas por residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del I.R.N.R. La exención no será aplicable a las ganancias obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

En caso de no ser aplicables las anteriores excepciones, la mayoría de los convenios para evitar la doble imposición firmados por España eximen de tributación en España las ganancias patrimoniales derivadas de acciones de sociedades españolas cuando son obtenidas por residentes en el otro Estado contratante.

El derecho al disfrute de los beneficios anteriores deberá ser acreditado mediante la correspondiente declaración tributaria acompañando el certificado de residencia emitido con los requisitos exigidos por las autoridades fiscales españolas.

## 2.2. Impuesto sobre el Patrimonio.

Sin perjuicio de lo que resulte de los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, las personas físicas no residentes deben tributar por el Impuesto sobre el Patrimonio en España de acuerdo con una escala comprendida entre 0,2% y el 2,5%, en relación con los bienes o derechos que estén situados, puedan ejercitarse o deban cumplirse en territorio español a 31 de diciembre de cada año. A tal fin las acciones negociadas en mercados organizados se valoran por la cotización media del cuarto trimestre de cada año.

No obstante lo anterior, existen exenciones y especialidades previstas en determinados Convenios para evitar la doble imposición.

El Ministerio de Hacienda publicará anualmente la cotización media del cuarto trimestre a efectos de este Impuesto.

## 2.3. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de bienes o derechos que estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en España, por causa de muerte o donación, a favor de personas físicas tributa en España por este impuesto cualquiera que sea la residencia del transmitente y del beneficiario, de acuerdo con una escala variable entre el 0% y el 81,6%.

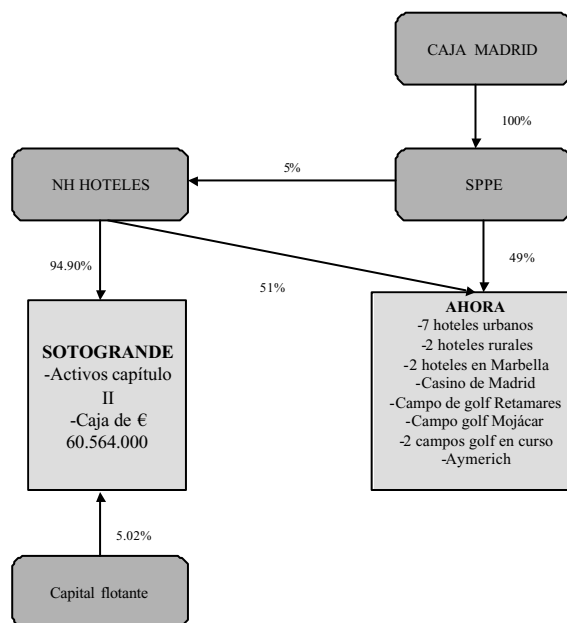
No obstante lo anterior, existen exenciones y especialidades previstas en determinados Convenios para evitar la doble imposición.

Las sociedades no residentes no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan de esta fuente deben tributar, de acuerdo con las normas del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, como ganancias patrimoniales, y por el valor de mercado de las acciones adquiridas.

## II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

La presente ampliación de capital se realiza con la finalidad de dar cumplimiento a los acuerdos suscritos entre NH Hoteles, S.A. ("NH") y 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%. 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. Como consecuencia de la ampliación, cuyos fondos irán destinados a la adquisición de los referidos activos de Ahora, S.L., se dará entrada a SPPE en el capital social de Sotogrande.

En diciembre de 1999, el Grupo Caja Madrid a través de Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A., y NH Hoteles, constituyen un "joint venture" para desarrollar proyectos dentro del mundo de la restauración colectiva, el golf y los hoteles. La sociedad, Actividades de Hostelería, Ocio, Restauración y Afines, S.L. (AHORA), se crea con la aportación de siete hoteles urbanos con un alto porcentaje de restauración por parte de NH Hoteles, y el 98,74% de las acciones de la Sociedad Gran Círculo de Madrid, la cual tiene una concesión para la gestión y explotación del Edificio Alcalá, propiedad de Casino de Madrid, más el 100% de las participaciones sociales del Casino Club de Golf, S.L. ("Los Retamares") por parte de SPPE. NH Hoteles participa mayoritariamente en AHORA con un 51%. Se incluye a continuación un gráfico que muestra la situación de las participaciones de NH y SPPE en Sotogrande y AHORA y los activos titularidad de cada una de estas últimas, a 29 de septiembre de 2002, previa a las operaciones que se describen a continuación realizadas o a realizar en cumplimiento de los acuerdos de NH con SPPE:



Ambos socios son conscientes desde el principio, del potencial solapamiento de nuevos proyectos que podría existir entre la nueva compañía y Sotogrande, especialmente en temas de golf. Durante los últimos tres años, se van desarrollando una serie de proyectos dentro de AHORA, que más tienen que ver con el golf y los hoteles, que con la restauración colectiva y otras actividades relacionadas con el ocio.

Tanto SPPE como NH Hoteles, entienden que puede tener más sentido aglutinar bajo el paraguas de Sotogrande todos activos relacionados con el negocio del golf y los hoteles en la Costa del Sol, y dar entrada en esta compañía a SPPE, a cambio de su participación en AHORA. Los hoteles urbanos y dos

hoteles rurales originalmente aportados quedarían en AHORA al no tener ya sentido estratégico en la nueva Sotogrande, siendo el resto transferidos a esta última.

En junio de 2002 se produce un acuerdo verbal entre los dos grupos que queda pendiente de ratificación por los Consejos, tanto de NH Hoteles y Sotogrande, como de SPPE. El acuerdo sobre las valoraciones estipula que SPPE acabará teniendo aproximadamente un 17% del capital social de Sotogrande, S.A. En la valoración tanto de Sotogrande S.A. como de AHORA se ha utilizado como herramienta principal, un descuento de flujos de caja a diez años para cada uno de los proyectos. La “suma de partes” para cada una de las compañías origina la valoración global de ambos negocios.

A petición de los Consejos de Administración tanto de SPPE, como de NH Hoteles Y Sotogrande, se supeditaron las valoraciones de ambos negocios a la emisión de dos “fairness opinión” de sendas entidades independientes de reconocido prestigio internacional. Ambas entidades emitieron a finales de noviembre de 2002 sus informes, manifestando la ecuanimidad de las valoraciones relativas de las dos compañías en cuestión, Sotogrande, S.A. y AHORA. Se adjunta como **Anexo 4** al presente folleto, copia de las cartas de “fairness opinión” emitidas por las referidas entidades.

El Consejo de Administración de Sotogrande, en su reunión de fecha 2 de diciembre de 2002, y en base a los “fairness opinión” a los que se refiere el párrafo anterior, ratificó los acuerdos verbales de junio de ese mismo año, y supeditó la aprobación definitiva de la operación en su conjunto a la aprobación de la misma por el Consejo de Administración de NH. Dicho aprobación se produjo por el Consejo de Administración de NH en su reunión de fecha 19 de diciembre de 2002.

También con fecha 19 de diciembre de 2002, NH y SPPE elevaron a público un acuerdo en virtud del cual ratificaban un contrato de compraventa previo, de fecha 30 de septiembre de ese mismo año, en virtud del cual NH adquiriría de SPPE el 49% del capital social de AHORA, y en el que se acordó condicionar la efectividad de la venta a que ambas partes alcanzasen antes del 26 de diciembre de 2002 un pleno acuerdo sobre determinadas cuestiones, entre las que se incluía la determinación de la fórmula de pago del precio convenido. Como consecuencia del otorgamiento de la referida escritura pública, NH se convirtió en socio único de AHORA.

Siendo ya NH socio único de AHORA, aquella y SPPE acordaron que la entrada de esta última en Sotogrande, S.A. se produciría a través de la compra de las nuevas acciones emitidas en virtud de la presente ampliación de capital sin exclusión del derecho de suscripción preferente, que no se suscriban durante el período de suscripción preferente al que se refiere el apartado II.10.2. anterior. NH no acudirá a la presente ampliación de capital.

A los efectos anteriores, con fecha 19 de diciembre de 2002, NH y SPPE suscribieron un acuerdo, en virtud del cual SPPE se comprometía a suscribir la ampliación de capital a la que se refiere el presente folleto en la parte no suscrita por los actuales accionistas de Sotogrande, de forma que le permitiera obtener una participación en el capital social de Sotogrande del 17,3% tras la ampliación de capital. SPPE se comprometía, en virtud del referido acuerdo, a que, si como consecuencia de los ejercicios por los actuales accionistas de su derecho de suscripción preferente, el número de acciones finalmente suscrito por la primera resultara inferior a 7.232.265, SPPE debería completar dicha adquisición mediante la compra a NH del número de acciones necesarias para completar la referida participación accionarial, por el precio de emisión. El referido acuerdo también preveía que tras la entrada de SPPE en el capital social de Sotogrande, y dentro del plazo máximo de los treinta días naturales siguientes a la finalización del período de suscripción de la presente ampliación de capital, AHORA transferiría a Sotogrande, mediante compraventa una serie de activos relacionados con las actividades de hostelería turística, el golf y actividades de ocio y restauración, los cuales se describen a continuación.

Al objeto de asegurar que SPPE pueda obtener, tras la ampliación de capital, el porcentaje acordado, y en atención al importante excedente de caja con el que cuenta Sotogrande, se ha acordado distribuir a los antiguos accionistas un dividendo previo con cargo a reservas y un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2002, con la finalidad de reducir el valor de Sotogrande antes de la ampliación. El importe de ese dividendo viene determinado por la estructura finalmente acordada y su desembolso es lo que finalmente permitirá mantener los porcentajes de participación acordados. En este sentido, con fecha 31 de enero de 2003 Sotogrande ha acordado el reparto de un dividendo, en la proporción que se detalla más abajo, entre sus accionistas actuales, por un total de 60.572.557,76 Euros (1,748 Euros por acción), del que han quedado expresamente excluidas las nuevas acciones que se emitan con objeto de la presente ampliación de capital.

A continuación se exponen de forma esquemática los distintos pasos necesarios para llevar a cabo el conjunto de la operación descrita en los párrafos anteriores:

- NH Hoteles ha adquirido, en virtud de contrato privado suscrito con fecha 30 de septiembre de 2002, y posteriormente confirmado y ratificado mediante escritura pública de fecha 19 de diciembre de 2002, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Juan Bernal Espinosa, bajo el número 1.947 de su protocolo, el 49% del capital social de AHORA, del que era titular SPPE, convirtiéndose un socio único de AHORA, por un precio total de 55.219.000,03 euros. El Fondo de comercio generado en NH en la operación a 31 de diciembre de 2002 asciende a 8.700.000 Euros.
- Reparto de un dividendo con cargo a reservas en Sotogrande, S.A. de 1,25 Euros por acción, esto es, por un total de 43.315.616,25 euros, pagado con fecha 13 de febrero de 2003, de los cuales NH ha percibido 41.108.316,25 euros.
- Reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2002 de Sotogrande de 0,498 Euros por acción, esto es, por un total de 17.256.941,51 euros, pagado con fecha 17 de febrero de 2003, de los cuales NH ha percibido 16.377.553,19 euros.
- Ampliación de capital en Sotogrande, S.A. por importe de 70.244.299,54 Euros mediante la emisión de 7.232.265 nuevas acciones, a la que NH no acudiría. En consecuencia, la ampliación de capital será suscrita en su práctica totalidad por SPPE, a excepción de la parte que, en su caso, suscriban aquellos accionistas minoritarios que ejerciten su derecho de suscripción preferente, convirtiéndose así en titular de aproximadamente el 17,3% de Sotogrande.
- Con la aportación de fondos resultantes de la ampliación de capital, Sotogrande, S.A. adquiere todos los activos de golf y los dos hoteles en la Costa del Sol, titularidad de AHORA, que se describen más abajo. El precio de la compraventa ha quedado fijado, en el contrato suscrito entre NH y SPPE que se adjunta al presente folleto como **Anexo 3**, en 65.964.184,08 euros. La referida compraventa deberá realizarse antes del trigésimo día siguiente a la fecha de conclusión del último período de suscripción y desembolso de las acciones emitidas en virtud de la presente ampliación de capital. Si transcurrido este plazo no se hubieran transmitido a Sotogrande los referidos activos, SPPE tendrá derecho a recomprar a Ahora, S.L. el 98,74% de las acciones de Gran Círculo de Madrid, S.A. y el 100% de las participaciones sociales de Casino Club de Golf, S.L., bien ambas conjuntamente o bien sólo alguna de ellas, bien ella misma o bien la sociedad de su grupo que ella designe, al valor de mercado de los activos en esa fecha. El precio de recompra, en su caso, no tiene porqué coincidir con el precio inicialmente acordado en la compra.

Como se ha indicado, el conjunto de la operación anterior responde a la necesaria reorganización de las actividades desarrolladas por Sotogrande, S.A. y AHORA, al objeto de evitar el potencial solapamiento de nuevos proyectos que podría existir entre ambas compañías, especialmente en temas de golf, de forma que en el futuro cada una de las sociedades anteriores desarrollen actividades diferenciadas.

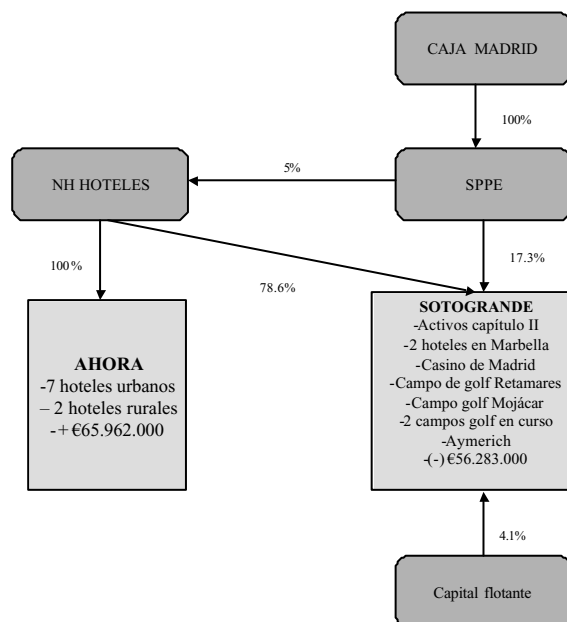
Según los compromisos asumidos por NH y SPPE, esta última tendrá derecho a proponer el nombramiento o cese de consejeros en el Consejo de Administración de Sotogrande de acuerdo a su participación, con un mínimo de dos, o de tres, en el caso de que el número de miembros del Consejo fuese igual o superior a quince; y siempre y cuando esta participación no fuese inferior al 15%. Asimismo, si el Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. delegase sus funciones, total o parcialmente, en la Comisión Ejecutiva prevista en el artículo 23 de los Estatutos Sociales, SPPE tendrá derecho a designar en ella el número de miembros que le correspondan en proporción a su participación, con un mínimo de uno.

Como ya se ha indicado en el apartado II.7 anterior, en los acuerdos suscritos con SPPE no existen compromisos de permanencia ni restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones que ésta suscriba en cumplimiento de sus compromisos de suscripción de la presente ampliación de capital en la parte no suscrita por los accionistas de Sotogrande, S.A. a la finalización del período de suscripción preferente.

Además de lo anterior, según el acuerdo suscrito por NH y SPPE, en el supuesto de que NH decidiera transmitir fuera de mercado a un tercero una participación accionarial de Sotogrande superior al 5% del capital social que no supusiera la pérdida de la mayoría absoluta que actualmente ostenta, deberá ponerlo en conocimiento de SPPE quién dispondrá de un plazo de 5 días a contar desde la fecha de la

referida comunicación para optar entre adquirir en idénticas condiciones dicha participación accionarial o solicitar la incorporación a dicha compra de su participación accionarial.

A continuación se incluye un gráfico que muestra la situación final de las participaciones de NH y SPPE en Sotogrande y AHORA, tras la reorganización anterior, así como los activos que acabará teniendo cada una de las sociedades.



El importe neto de la emisión descrita en el presente folleto irá, por tanto, destinada a la financiación de la inversión a realizar por Sotogrande, S.A., consistente en la adquisición de los activos de AHORA., que se describen a continuación:

Adquisición de activos o derechos de AHORA por parte de Sotogrande:

- El 98,74% de las acciones de Gran Círculo de Madrid, S.A. (que gestiona el Casino de Madrid).
- El 100% de las participaciones de Casino Club de Golf, S.L.
- Subrogación en contrato arrendamiento del Campo de Golf Marina La Torre (Mojácar, Almería).
- El 56,9% de las participaciones sociales de Aymerich Golf Management, S.L..
- Subrogación en contrato de gestión del Hotel Marbella en Marbella, más activos asociados al mismo.
- Subrogación en contrato de arrendamiento del Hotel Alanda en Marbella, más activos asociados al mismo.
- Subrogación en contrato de arrendamiento del Campo de Golf y Hotel de Casares en Málaga, más activos asociados al mismo, que se encuentran en proyecto.
- Subrogación en contrato de arrendamiento de Campo de Golf de Mijas en Málaga, más activos asociados al mismo, que se encuentran en proyecto.

El importe acordado de los diferentes activos, acciones o derechos, mayoritariamente relacionados con el golf, que Sotogrande adquirirá a Ahora es el siguiente:

Nombre del Activo o Dchos. Adquiridos	Valoración a 19.12.02	% sobre el total
Casino de Madrid	40.440.556	61,31%
Club de Golf "Los Retamares"	14.433.963	21,88%
Hotel Alanda + Hotel Marbella	6.671.000	10,11%
Marina Golf Mojácar	2.053.000	3,11%
Campo de Golf Mijas + Casares	601.664	0,91%
Aymerich Golf Management	1.764.000	2,68%
<b>Total</b>	<b>65.964.184</b>	<b>100%</b>

NOTA: 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.

Las entidades independientes que emitieron las cartas de "fairness opinión", llegaron a la conclusión, en sus respectivas valoraciones que sirvieron de base para emitir su opinión, de que el valor de capital razonable a asignar a los activos descritos anteriormente que Sotogrande tiene previsto adquirir de Ahora, deberían ser los siguientes:

<b>VALORACIÓN BBVA (*)</b>		
Nombre del Activo o Dchos,	Rango de valoración	% sobre el total
Casino de Madrid	37.562 --- 38.997	74,27% --- 72,29%
Club de Golf "Los Retamares"	8.242 --- 8.848	16,30% --- 16,40%
Hotel Alanda / Hotel Marbella	1.863 --- 2.599	3,68% --- 4,82%
Marina Golf Mojácar	2.652 --- 3.244	5,24% --- 6,01%
Proyectos Mijas y Casares	0 --- 0	
Aymerych Golf Management	259 --- 259	0,51% --- 0,48%
<b>Total</b>	<b>50.578 --- 53.947</b>	<b>100%</b>

<b>VALORACIÓN ING BARINGS</b>		
Nombre del Activo o Dchos,	Valoración Media	% sobre el total
Casino de Madrid	40.066	61,58%
Club de Golf "Los Retamares"	16.780	25,79%
Hotel Alanda / Hotel Marbella	3.916	6,02%
Marina Golf Mojácar	3.271	5,03%
Proyectos Mijas y Casares	0	
Aymerych Golf Management	1.029	1,58%
<b>Total</b>	<b>65.062</b>	<b>100%</b>

(\*) El objeto de las cartas emitidas por las entidades independientes y de los informes de valoración en los que se basaban, se circunscribía exclusivamente a emitir una opinión sobre los valores relativos de las participaciones accionariales de SPPE y NH que han servido de base para determinar las contraprestaciones a realizar en el contexto de la operación global anteriormente descrita. Como consecuencia de ello, si bien la valoración de los activos a transmitir realizada por BBVA resulta ligeramente inferior a la realizada por ING y a la finalmente acordada, la valoración acordada se puede tener por ecuanime ya que, en todo caso, es proporcional a la valoración que BBVA ha realizado de Sotogrande, la cual también es inferior a la finalmente acordada por NH y SPPE.

Si bien, en las valoraciones finalmente acordadas, el importe total de los activos a traspasar a Sotogrande coincide en su conjunto con las valoraciones realizadas por las entidades independientes, existen ciertas divergencias tanto a la baja como al alza en relación con cada activo individualmente considerado. Esas diferencias son debidas a que las valoraciones realizadas por las entidades independientes se han tomado como referencia para la valoración global de los activos, pero han sido NH y Ahora, S.L. las que finalmente, como auténticas conocedoras de su negocio, han concedido a cada activo la valoración



respectiva que han considerado más oportuna, aunque siempre respetando la valoración total de los activos en su conjunto realizada por las entidades independientes.

A continuación se incluye un extracto, a modo de resumen, de las manifestaciones efectuadas por BBVA e ING Barings en sus correspondientes cartas de "fairness opinion", de fechas 29 y 25 de noviembre de 2002 respectivamente, las cuales, como ya indicamos anteriormente, se adjuntan al presente folleto como **Anexo 4:**

**BBVA:**

*"Es nuestra opinión que a fecha del presente documento, es razonable que tras la compra del 49% de Ahora por NH, el reparto de un dividendo extraordinario de 60.563.765 euros de Sotogrande y la suscripción de una ampliación de capital en Sotogrande por Caja Madrid ("SPPE"), de un importe equivalente a sumar a lo obtenido por la venta del 49% de Ahora, 15.025.303 euros adicionales, Caja Madrid("SPPE") alcance un 17,3% del capital de Sotogrande."*

**ING Barings:**

*"Basándonos en y sujeto a las condiciones de esta carta, en nuestra opinión, los precios acordados para la Transacción (\*), tal como se expresan en esta carta, son razonables y adecuados para los accionistas de NH y de Sotogrande."*

*(\*) La Transacción descrita en la referida carta implica la compra por parte de NH del 49% de Ahora, que es propiedad de Caja Madrid ("SPPE"), por 55.219.000 euros (valoración del 100% del capital de esta sociedad de 112.691.837 euros). Sotogrande repartirá un dividendo de 60.563.765 euros entre sus accionistas (NH posee el 94,90%). Posteriormente, Caja Madrid ("SPPE") suscribirá una ampliación de capital de Sotogrande del 20,87% por valor de 70.244.303 euros, tras la que será propietaria del 17,27% del capital de Sotogrande. Finalmente, Sotogrande adquirirá activos de Ahora por un importe de 65.964.184 euros.*

A continuación se describen de **forma** más detallada cada uno de los activos anteriores:

**MARINA GOLF EN MOJACAR-ALMERIA**

La Marina Golf cuenta con 18 hoyos, una casa club y un hoyo único en Europa de 65 metros de altura. Es el primer experimento de campo de golf fuera de Sotogrande dirigido a un tipo de cliente con un perfil más económico. Se trata de un contrato de arrendamiento con una duración a largo plazo formalizado en junio de 2001, con facultad de prórroga a su término por periodos sucesivos de 10 años de duración.

Por este arrendamiento se paga una renta de mercado compuesta por un componente fijo y otro variable, a determinar en función del beneficio obtenido por la gestión del campo.

**CASARES (EN PROYECTO)**

Casares se encuentra en la Provincia de Málaga. Existen dos áreas de desarrollo. Por un lado, un campo de 18 hoyos más un hotel de 200 habitaciones y categoría de 4 estrellas al lado de la N-340, frente al mar. Por otro lado, otros dos campos de golf de 18 hoyos, unidos por grupos de 9 hoyos, y la posibilidad de construir un hotel pendiente todavía de definir, que estaría situado justo encima de la autopista.

El primer campo estará terminado a finales del 2003. Se trata de un contrato de arrendamiento a largo plazo. Los otros campos y el hotel, sobre los que existe una opción de arrendamiento y gestión, estarán listos a finales del 2004. Todos los campos de golf estarán diseñados por Antonio García Garrido. En ningún caso, la construcción corre a cargo de Sotogrande.

### **CAMPO DE GOLF MIJAS-MALAGA.**

Es un campo de 18 hoyos, cuyas obras empezaron en abril de 2003. Tiene prevista su apertura a mediados de 2004. La fórmula utilizada es un contrato de arrendamiento con una duración de 62 años, contados a partir de la licencia de obra de movimiento de tierra. La obra corre a cargo de Sotogrande a cambio de soportar el contrato una renta muy reducida en relación con lo que serían precios de mercado. La ubicación es inmejorable, pegado al núcleo urbano más denso de toda la Costa del Sol y a 3 Km de la playa.

Todos estos proyectos coinciden con desarrollos inmobiliarios muy importantes en la zona, que esperamos repercutan muy positivamente en la ocupación, tanto de los hoteles como de los campos de golf.

La inversión prevista para construir el campo de golf se estima en unos 6.611.133 Euros. Sotogrande no tiene ninguna dificultad financiera para financiar este proyecto con los cash flows que genera. Adicionalmente, Sotogrande cuenta con una capacidad de endeudamiento notable al no tener prácticamente deuda bancaria.

### **CLUB DE GOLF LOS RETAMARES**

AHORA es actualmente la propietaria del 100% del capital social de la sociedad Casino Club de Golf, S.L., sociedad concesionaria de la explotación y gestión de las instalaciones de la comunidad de bienes "Los Retamares" y propietaria de aproximadamente 1.400 (de un total de 2.000) cuotas de esta comunidad, que puede comercializar libremente. Asimismo, Casino Club de Golf, S.L. es propietaria del edificio anexo al Club Social. La concesión tiene una duración de 50 años.

Retamares es un campo de golf de 18 hoyos, gestionado por Casino Club de Golf, S.L. (100% Sotogrande una vez se formalice toda la operación), situado en Algete.

Es un campo que todavía tiene mucho recorrido al estar ubicado en la provincia de Madrid, donde la nueva oferta está muy limitada y la demanda sigue creciendo significativamente. Ofrece una excelente casa club totalmente equipada para dar servicios a empresas (reuniones, comidas de empresa, convenciones) y todo tipo de servicios para sus socios (desde bodas o banquetes hasta academia de golf y todo tipo de instalaciones deportivas).

La concesión no exige la realización de ningún pago ni lleva a cabo ninguna inversión, a excepción de los gastos recurrentes de mantenimiento.

A continuación se incluye una tabla que muestra las ventas y las cifras de negocio de Casino Club de Golf, S.L. durante los últimos dos años:

<b>HABER</b>		
	<b><u>2.002</u></b>	<b><u>2.001</u></b>
<b>B) INGRESOS</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	721.355	654.334
Otros ingresos de explotación	1.607.037	1.546.302
Intereses e ingresos asimilados	1.525	451
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>121.574</b>	<b>192.739</b>
<b>Pérdidas de las actividades ordinarias</b>	-	-
Ingresos extraordinarios	11.833	47.468
<b>Pérdidas antes de impuestos</b>	-	-
<b>Pérdidas del ejercicio</b>	-	-
<b>DEBE</b>		
	<b><u>2.002</u></b>	<b><u>2.001</u></b>
<b>A) GASTOS</b>		
Aprovisionamientos	121.297	115.052
Gastos de personal	525.211	487.204
Dotaciones para amortizaciones	340.849	350.295
Variación de las provisiones de tráfico	76.691	30.970
Otros gastos de explotación	1.001.075	850.600
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>263.269</b>	<b>366.915</b>
Gastos financieros y gastos asimilados	123.099	193.190
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>141.695</b>	<b>173.776</b>
Gastos extraordinarios	3.352	15.734
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>8.481</b>	<b>31.734</b>
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>150.176</b>	<b>205.510</b>
Impuesto sobre sociedades	33.279	72.514
<b>Beneficios del ejercicio</b>	<b>116.897</b>	<b>132.996</b>

NOTA: Cifras en Euros.

El siguiente cuadro muestra un desglose de los fondos propios de Casino Club de Golf, S.L. a 31 de diciembre de 2002:

Capital suscrito:	6.010.001
Reserva Legal:	13.300
Reserva de redenominación de capital a euros:	120
Resultados negativos de ejercicios anteriores:	(839.287)
Beneficios del ejercicio:	116.897
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS:</b>	<b>5.301.021</b>

NOTA: Cifras en Euros

En el balance de situación de Casino Club de Golf, S.L. a 31 de diciembre de 2002, la partidas de pasivo correspondientes a acreedores a largo plazo y acreedores a corto plazo reflejaban los importes siguientes:

**- Acreedores a largo plazo:** 2.275.554 Euros

**- Acreedores a corto plazo:** 1.028.303 Euros

El número medio de personas empleadas por Casino Club de Golf, S.L. en el curso del ejercicio 2002 ha sido de 22 personas, de las cuales 4 son personal administrativo y el resto operarios y jardineros.

#### **AYMERICH GOLF MANAGEMENT**

Aymerich Golf Management, S.L. (AGM) nace como resultado de la asociación entre el líder de los hoteles urbanos en España, NH Hoteles, y el pionero en el desarrollo de herramientas profesionales para la gestión de proyectos y clubs de golf, Aymerich Consulting, presente en el mercado desde 1991. Sotogrande tendrá, después de llevarse a cabo el conjunto de la operación un 56,9% de esta compañía.

AGM aporta su capacidad y experiencia acumulada desde 1991, en las distintas fases de análisis y desarrollo de un proyecto de golf. Entre sus servicios se encuentran los siguientes:

- Análisis de mercado.
- Estudio de viabilidad económico – financiero.
- Diseño de la estructura de capital y recursos ajenos.
- Selección y dirección del "equipo de proyecto".
- Diseño del modelo de explotación.
- Marketing pre-operacional.
- Selección y formación del personal.
- Definición de sistemas operativos.
- Preparación del " Plan de Negocio ".

La participación de AGM en la gestión o explotación de un club de golf, aporta además de la experiencia y conocimientos de sus profesionales que allí se incorporan, una serie de sistemas que la compañía ha ido creando a través de un elaborado proceso de investigación y desarrollo. Entre otros, se pueden destacar:

**Sistemas de Control de las operaciones:** AGM instala en cada club que administra un sistema de gestión denominado C.A.D. (Control de Actividad Diaria), que permite conocer con periodicidad diaria, semanal, mensual..., todos los datos sobre, facturación, utilizaciones, ratios, etc., de la actividad del club.

**Formación del Personal:** Ya sea en clubs de nueva creación con plantilla recién incorporada o en clubs ya existentes con personal antiguo, AGM dedica una gran atención a la organización de tareas, funciones y sistemas de trabajo, además de establecer una programación sistemática para que todo el personal se entrene en las técnicas más avanzadas.

**Estándares de operación:** AGM ha desarrollado, y adaptado para cada club, manuales operativos de cada servicio. Estos manuales se documentan por escrito y pasan a formar parte del sistema de operaciones del club, con sus correspondientes revisiones periódicas. Incluyen:

- Caddie-master
- Vestuario
- Cuarto de palos
- Coches de alquiler
- Campo de prácticas y Escuela de Golf
- Hostelería
- Administración, etc...

**Capacidad de compra:** Debido a su involucración en un número importante de clubs, AGM ha establecido acuerdos especiales con suministradores de productos y servicios, de forma que cada club se beneficia de los mismos.

**Marketing Corporativo:** AGM incorpora a sus clubs las sinergias de marketing que ha desarrollado con patrocinadores, empresas y particulares. Por otra parte los clubs gestionados, también se benefician de los acuerdos comerciales de NH Hoteles.

**Ventajas para los socios y usuarios:** La gestión de AGM en un club, no sólo representa una garantía de calidad en sus servicios internos, si no que también incorpora un gran número de ventajas externas para sus socios y usuarios:

- Correspondencias con otros clubs
- Descuentos en campos de golf, hoteles y otros servicios a través de la tarjeta AGM

En resumen, AGM ofrece su ya probada calidad y experiencia en la gestión de cualquier tipo de club de golf, bien sea de socios, pay&play, o mixto, garantizando bajo un definido soporte corporativo, a mejora de funciones y actividades en todos sus aspectos, así como cuidando al máximo las expectativas de propietarios y usuarios.

A continuación se expone una lista de campos de golf y otras entidades clientes actuales de Aymerich Golf Management y gestionados por ésta:

- Club de Golf Lomas-Bosque |Madrid
- Club Zaudín |Sevilla
- Retamares |Madrid
- Almenara |Cádiz
- Golf del Guadiana |Badajoz
- Alenda Golf |Alicante
- Golf del Sur |Tenerife
- Real Sociedad Hípica Española Club de Campo |Madrid
- Costa Ballena |Cádiz
- Club de Campo-Villa de Madrid |Madrid
- Les Serres de Pals |Girona
- Golf Park |Madrid
- East Marbella |Málaga
- Euro-Resorts de la Mancha |Ciudad Real
- Inmobiliaria Urbis
- Ernst & Young
- Deloitte & Touche

A continuación se incluye una tabla que muestra las ventas y las cifras de negocio de AGM durante los años 2002 y 2001:

<b>HABER</b>		
	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>
<b>B) INGRESOS</b>	<b>1.157.755,73</b>	<b>947.794,70</b>
Ingresos de Explotación	1.157.153,62	928.858,54
<b>PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>		
Ingresos Financieros	602,11	905,80
Trabajos efectuados para inmovilizado	0,00	18.030,36
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>5.960,94</b>	<b>11.019,47</b>
<b>PÉRDIDAS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
Ingresos y Beneficios de Otros Ejercicios		
<b>DEBE</b>		
	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>
<b>A) GASTOS</b>	<b>1.115.685,95</b>	<b>942.545,93</b>
Consumos de Explotación	10.474,39	141.610,60
Gastos de personal	678.208,66	512.985,72
Dotaciones amortización inmovilizado	15.268,20	12.604,78
Variación de las Provisiones de Tráfico	0,00	15.337,83
Otros Gastos de Explotación	387.141,75	245.798,62
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>66.060,62</b>	<b>18.551,35</b>
Gastos Financieros	6.563,05	11.925,27
<b>BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>60.099,68</b>	<b>7.531,88</b>
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	0,00	0,00
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>60.099,68</b>	<b>7.531,88</b>
Impuesto Sobre Sociedades	18.029,90	2.283,11
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>42.069,78</b>	<b>5.248,77</b>

NOTA: Cifras en Euros

El siguiente cuadro muestra un desglose de los fondos propios de AGM a 31 de diciembre de 2002:

Capital suscrito:	5.472,18
Prima de Emisión:	207.897,15
Reserva Legal:	953,97
Reserva Voluntaria:	8.585,61
Resultados 2002:	42.069,78
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS:</b>	<b>264.978,69</b>

NOTA: Cifras en Euros

En el balance de situación abreviado de AGM a 31 de diciembre de 2002, la partidas de pasivo correspondientes a acreedores a largo plazo y acreedores a corto plazo reflejaban los importes siguientes:

- **Acreedores a largo plazo:** 7.363,37 Euros
- **Acreedores a corto plazo:** 386.581,41 Euros

El número medio de personas empleadas por AGM en el curso del ejercicio 2002 ha sido de 17 personas. |

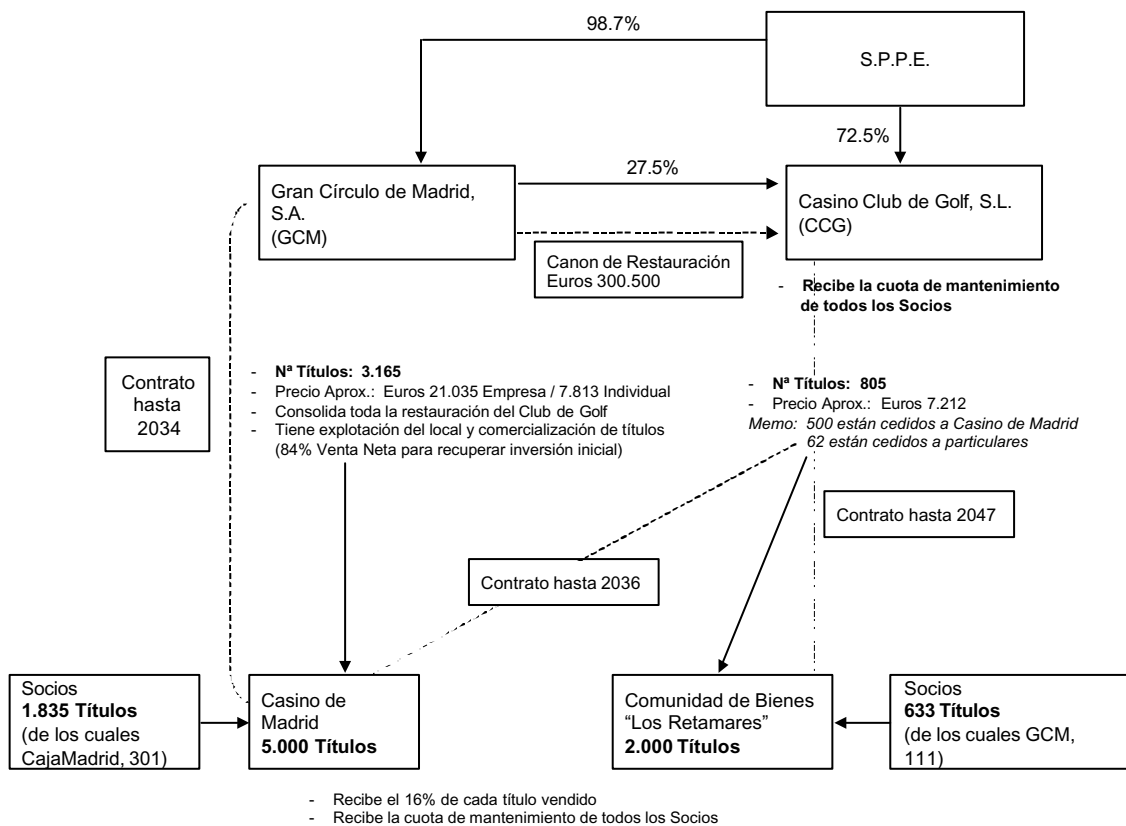
## **CASINO DE MADRID**

Ahora es actualmente propietaria del 98,74% de la sociedad Gran Círculo de Madrid, S.A., sociedad concesionaria de la explotación de las instalaciones de la Sociedad Casino de Madrid, en su sede social sita en la calle Alcalá, 15, de Madrid. Asimismo, Gran Círculo de Madrid, S.A. es la sociedad encargada de la comercialización de los títulos de la sociedad Casino de Madrid, actividad por la que ésta, cede el 84% del precio de venta a Gran Círculo de Madrid, S.A.. Además, Gran Círculo de Madrid es propietaria de aproximadamente 3.165 títulos de propiedad de Casino de Madrid de un total de 5.000 títulos.

La concesión de la explotación de las instalaciones de Casino de Madrid tiene una duración hasta el año 2034. La concesión no conlleva ninguna inversión adicional.

Una vez ejecutada toda la operación, Sotogrande tendría la titularidad del 98,74% del capital social de Gran Círculo de Madrid, S.A..

A continuación se incluye un cuadro descriptivo que muestra la situación actual de las actividades de Gran Círculo de Madrid, en relación con la explotación de Casino de Madrid, así como los títulos que posee tanto es esta última como en otras sociedades relacionadas:



La cualidad de Socio del Casino de Madrid, se obtiene mediante al adquisición de títulos de socios representativos de partes alícuotas de la referida sociedad, esos títulos dan derecho al uso de las instalaciones y a ser socios del club, y otorgan un derecho de propiedad sobre los activos de la sociedad.

El Casino de Madrid, fundado en 1836, es un restaurante y centro de eventos emblemático en el centro de Madrid, ubicado en la calle Alcalá, dentro de un espectacular edificio histórico. Dispone de 12 excepcionales salones con capacidad hasta para 730 personas, donde se celebran todo tipo de actos, desde presentaciones de producto de laboratorios, desfiles de moda, reuniones de empresa, hasta banquetes de boda, bautizos etc.

De la mano de Ferrán Adriá (tres estrellas Michelin), asesor gastronómico del Casino y su discípulo más aventajado Paco Roncero, jefe de cocina, se elabora una cuidada oferta gastronómica. Desde el Restaurante "La Terraza del Casino" (una estrella Michelin), pasando por los eventos y celebraciones de los Salones, hasta el Restaurante de socios (Restaurante Recoletos), el Casino de Madrid ofrece a sus socios y clientes una cocina moderna con una rigurosa elección de las mejores materias primas del mercado.

Adicionalmente, el servicio de catering del Casino "El Bulli Catering", permite trasladar a cualquier lugar de España o Europa, la oferta gastronómica más prestigiosa e innovadora del momento, apoyándose en la extensa red de establecimientos de NH Hoteles.

Además de las numerosas actividades culturales y sociales que se organizan periódicamente (como conferencias, conciertos, viajes organizados, torneos de mus y bridge, bailes de salón), el Casino de Madrid pone a disposición de todos los Socios una serie de servicios e instalaciones adicionales tales como:

- Sala de Billar equipada con tres mesas "grand mark" de 2.84 de billar continental.
- Sala El Tresillo, pensada para todo tipo de juegos de mesa
- Sala El Torreón, equipada con TV de pantalla gigante, vídeo y conexión vía satélite.



- Bar Conde de Malladas, de uso exclusivo para socios y con unos precios muy reducidos.
- Restaurante Recoletos, de cocina tradicional pero elaborada y precios asequibles.
- Sala de Lectura, con toda la prensa nacional e internacional
- Salón El Torito, pensada para reuniones y charlas.
- Biblioteca, con más de 40.000 volúmenes.

A continuación se incluye una tabla que muestra las ventas y las cifras de negocio de Gran Círculo de Madrid durante los últimos dos años:

<b>HABER</b>		
	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>
<b>B) INGRESOS</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	13.071.782	12.550.049
Otros ingresos de explotación	354.364	503.511
	13.426.146	13.053.560
Intereses e ingresos asimilados	300.435	-
Ingresos de participaciones en capital	1.395	384.573
Ingresos extraordinarios	2.985	12.858
Beneficios procedentes de otros ejercicios	10.742	-
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>-</b>	<b>158.069</b>
<b>DEBE</b>		
	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>
<b>A) GASTOS</b>		
Aprovisionamientos	3.223.429	3.217.248
Gastos de personal	4.199.798	3.932.532
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.133.479	1.068.054
Variación de las provisiones de tráfico	38.322	(12.873)
Otros gastos de explotación	3.738.856	3.491.634
	12.333.884	11.696.595
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.092.262</b>	<b>1.356.965</b>
Variac. de las provisiones de inversiones financieras	13.540	(13.106)
Diferencias negativas de cambio	229	-
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>288.061</b>	<b>397.679</b>
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>1.380.323</b>	<b>1.754.644</b>
Gastos extraordinarios	1.845	856
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	4.048	170.071
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>7.834</b>	<b>-</b>
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.388.157</b>	<b>1.596.575</b>
Impuesto sobre sociedades	28.916	125.589
<b>BENEFICIO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.359.241</b>	<b>1.470.986</b>

NOTA: Cifras en Euros.

El siguiente cuadro muestra un desglose de los fondos propios de Gran Círculo de Madrid a 31 de diciembre de 2002:

Capital suscrito:	27.283.168
Reservas:	2.997.279
Beneficios del ejercicio:	1.359.241
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS:</b>	<b>31.639.688</b>

NOTA: Cifras en Euros

En el balance de situación de Gran Círculo de Madrid a 31 de diciembre de 2002, la partidas de pasivo correspondientes a acreedores a largo plazo y acreedores a corto plazo reflejaban los importes siguientes:

- **Acreedores a largo plazo:** 0 Euros
- **Acreedores a corto plazo:** 2.745.356 Euros

La plantilla media equivalente que ha mantenido Gran Círculo de Madrid, S.A. durante el ejercicio 2002 ha sido de 112, de los cuales 1 es un directivo, 10 son jefes de departamento, 13 son personal administrativo, 1 es personal informático y 87 desarrollan funciones de apoyo y otras actividades.

Como se ha indicado, la sociedad Gran Círculo de Madrid mantiene dos líneas de negocio fundamentales, por un lado, la explotación y gestión de las instalaciones de Casino de Madrid, fundamentalmente consistente en actividades de restauración, banquetes y catering, lo cual supone aproximadamente un 97,5% de los ingresos totales; y, por otro lado, la comercialización de los títulos de la sociedad Casino de Madrid (cuotas de socios), que suponen aproximadamente el 2,5% de los ingresos totales.

#### **HOTEL NH MARBELLA**

El hotel NH Marbella, rodeado por sus 2.000 metros cuadrados de jardines, se encuentra ubicado en el corazón de la Costa del Sol, justo en la conocida "Milla de Oro", entre Marbella y Puerto Banús. Muy próximo al hotel NH Alanda (tan solo 800 metros los separan), le separan 25 minutos del Aeropuerto Internacional de Málaga (62 kilómetros).

Cuenta con 163 habitaciones, que incluyen 6 suites de lujo. Todas las habitaciones cuentan con: Teléfono directo, línea telefónica independiente para modem, televisión vía satélite, mini-bar, aire acondicionado, secador de pelo, room service 24 horas, caja fuerte y terraza privada. Adicionalmente el hotel cuenta con servicio de lavandería, piscina exterior, alquiler de coches, organización de excursiones, servicio de canguro y reservas de golf.

El hotel se inauguró a finales del año pasado y se trata de un contrato de gestión a largo plazo. Existe una opción de prórroga de 5 años adicionales. Los ingresos que se perciben por esa gestión son de mercado.

#### **HOTEL NH ALANDA**

El hotel NH Alanda también está rodeado por 2.000 metros cuadrados de jardines y su ubicación es similar al NH Marbella. Menos de un kilómetro separa a los dos hoteles. Por tanto está también en la zona más conocida de Marbella y a 62 kilómetros del Aeropuerto Internacional de Málaga.

Se trata de un contrato de arrendamiento a largo plazo. Existe una opción de prórroga por parte del arrendatario de 5 años. Tiene 199 habitaciones que incluyen 6 suites de lujo. Todas las habitaciones contienen los mismos servicios que el hotel NH Marbella. Es decir, Teléfono directo, línea telefónica

independiente para modem, televisión vía satélite, mini-bar, aire acondicionado, secador de pelo, room service 24 horas, caja fuerte y terraza privada.

Adicionalmente el hotel cuenta con el restaurante "Aqua", otro restaurante a la carta, "Ayer y Hoy", bar cafetería, snack-bar, salones para reuniones, business centre, servicio de lavandería, parking exterior e interior, spa, sauna y masajes, piscina exterior, terraza, boutiques, galerías comerciales, peluquería, servicio médico, servicio de canguro, transporte hotel-playa-hotel 24 horas, alquiler de coches, organización excursiones y otras actividades y reservas de golf.

## **II.17. DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DEL EMISOR PREVIAMENTE ADMITIDAS A NEGOCIACIÓN EN BOLSA**

Según los datos facilitados a la Sociedad por la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, durante 2002 se negociaron 1.264.811 acciones. El volumen medio de la contratación diaria en el año ha sido de 5.697 títulos frente a 3.682 de 2001 (un 55% superior). Los precios de cotización mínima, máxima y media del año 2002 fueron 2,75, 6,70 y 4,01 Euros respectivamente. La última cotización de las acciones de Sotogrande, S.A. en 2003 (02.05.03) ha sido de 5,99.

### ***II.17.1. Número de acciones, por clases y valor nominal, admitidas a negociación bursátil en la fecha de elaboración del folleto informativo***

A la fecha de registro del presente Folleto se encuentran admitidas a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) el 100% de las acciones de Sotogrande, S.A., es decir, 34.652.493 acciones de € 0,60 de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie, que integran la totalidad del capital social de Sotogrande, S.A. antes de la ampliación de capital objeto del presente Folleto.

Sotogrande, S.A. solicitará la admisión a negociación oficial de las acciones emitidas con ocasión del aumento de capital al que se refiere el presente Folleto en los términos del apartado II.8 anterior.

### ***II.17.2. Evolución de la contratación y de las cotizaciones de SOTOGRANDE***

A continuación se recogen, en forma de cuadro resumido, los siguientes datos de cotización de las acciones de Sotogrande, S.A. en el Mercado Continuo, referidos a los 24 meses del último ejercicio cerrado y a los meses transcurridos del ejercicio corriente en el momento de la elaboración del folleto:

**AÑO 2001**

MES	Número de valores negociados	Número de días cotizados	Valores negociados por día (Máximo)	Valores negociados por día (Mínimo)	Cotizaciones en euros (Máximo)	Cotizaciones en euros (Mínimo)
Enero	50.480	15	17.652	500	2,62	2,46
Febrero	83.410	18	16.300	450	2,60	2,47
Marzo	126.162	22	61.987	10	2,70	2,55
Abril	71.035	18	16.221	301	2,89	2,55
Mayo	116.376	21	25.500	177	2,90	2,75
Junio	64.539	19	9.108	700	2,94	2,75
Julio	47.674	12	12.786	200	2,84	2,62
Agosto	9.744	12	3.000	30	2,75	2,63
Septiembre	71.833	17	24.550	50	2,65	2,45
Octubre	19.698	16	4.780	100	2,73	2,50
Noviembre	34.348	16	7.530	71	2,75	2,64
Diciembre	19.156	8	8.917	230	2,83	2,66
<b>TOTAL</b>	<b>714.455</b>	<b>194</b>	<b>61.987</b>	<b>10</b>	<b>2,94</b>	<b>2,45</b>

**AÑO 2002**

MES	Número de valores negociados	Número de días cotizados	Valores negociados por día (Máximo)	Valores negociados por día (Mínimo)	Cotizaciones en euros (Máximo)	Cotizaciones en euros (Mínimo)
Enero	18.284	17	3.100	1	2,81	2,75
Febrero	59.992	17	15.655	413	3,00	2,75
Marzo	55.780	17	11.377	2	3,15	2,95
Abril	111.129	20	34.593	300	3,37	3,10
Mayo	158.587	22	67.612	300	3,75	3,35
Junio	66.284	18	10.700	186	3,70	3,40
Julio	207.928	20	36.116	500	3,90	3,43
Agosto	111.548	19	22.671	200	4,20	3,71
Septiembre	203.388	21	42.305	209	5,14	4,07
Octubre	118.041	22	45.050	190	4,85	4,32
Noviembre	62.095	15	16.370	180	4,81	4,56
Diciembre	91.755	14	21.172	300	6,70	4,57
<b>TOTAL</b>	<b>1.264.811</b>	<b>222</b>	<b>67.612</b>	<b>1</b>	<b>6,70</b>	<b>2,75</b>

**AÑO 2003**

MES	Número de valores negociados	Número de días cotizados	Valores negociados por día (Máximo)	Valores negociados por día (Mínimo)	Cotizaciones en euros (Máximo)	Cotizaciones en euros (Mínimo)
Enero	153.314	20	47.189	71	7,03	6,46
Febrero	190.998	19	69.237	200	7,15	5,04
Marzo	54.265	20	11.003	10	5,49	4,78
TOTAL	398.577	59	69.237	10	7,15	4,78

**II.17.3. Resultados y dividendos por acción**

El cuadro siguiente recoge la evolución de los beneficios por acción, dividendo por acción y otra serie de variables financieras de Sotogrande, S.A. en los tres últimos ejercicios.

SOTOGRADE, S.A.	2000	2001	2002
Beneficio del ejercicio	21.246.110,62	15.523.941,61	22.310.622,62
Capital social	20.826.567,74	20.791.495,58	20.791.495,80
Capital social ajustado	20.826.567,74	20.791.495,80	20.791.495,80
Nº de acciones	34.652.493	34.652.493	34.652.493
Nº de acciones ajustado	34.652.493	34.652.493	34.652.493
VN de las acciones (€)	0,601012	0,60(**)	0,60
Beneficio por acción	0,61	0,45	0,64
Beneficio por acción ajustado	0,61	0,45	0,64
P.E.R.(*)	4,82	5,95	6,27(***)
Pay-out (%)	-	-	77,81
Dividendo por acción	-	-	1,748

(\*) El P.E.R. está calculado como el ratio entre la cotización media del año (datos obtenidos de la información estadística facilitada por la Bolsa de Madrid a las empresas cotizadas a través Resumen mensual de Actividad de Renta Variable) y el beneficio por acción ajustado.

(\*\*) Con motivo de la reducción de capital de 35.068,32 euros mediante reducción del valor nominal de las acciones en circulación, acordado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 16 de mayo de 2001, el valor nominal de las acciones pasó de 0,601012 a 0,60.

(\*\*\*) Del total del dividendo a repartir (€1,748), €0,498 corresponden al resultado del ejercicio 2002. El pay-out está calculado sobre ese importe. El dividendo se pagó con fecha 17 de febrero de 2.003.

**II.17.4. Ampliaciones de capital realizadas durante los tres últimos ejercicios cerrados y el ejercicio corriente; proporciones y condiciones; valor teórico del derecho preferente de suscripción y precios reales de este derecho: medio, máximo y mínimo**

Véase apartado III.3.4.

**II.17.5. Si la Sociedad no tuviera todas sus acciones admitidas a negociación en una Bolsa de Valores española: Número de acciones, clase y valor nominal de las no admitidas, en la fecha de elaboración del folleto.**

No procede. Todas las acciones de la emisora están admitidas en mercados bursátiles españoles.

**II.17.6. Si los valores emitidos por la Sociedad hubiesen sido objeto de una oferta pública de adquisición: Condiciones y resultados de la misma.**

No procede.

## **II.18. OTROS DATOS: PERSONAS INTERVINIENTES EN LA OFERTA**

**II.18.1. Enumeración de las personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la emisión u oferta de valores, o la tasación, valoración o evaluación de algún tipo de activo o pasivo de la Sociedad o de alguna información significativa contenida en el folleto**

Entidad Agente: Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.

Asesores legales del emisor: J&A Garrigues, S.L.

Entidades emisoras de

las cartas de "fairness opinion": ING Barings (España), S.A.

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

**II.18.2. Declaración del Emisor acerca de si conoce la existencia de algún tipo de vinculación (derechos políticos, laboral, familiar, etc.) o intereses económicos de dichos expertos y/o asesores con el propio emisor o alguna entidad controlada por él**

No existe constancia de la existencia de algún tipo de vinculación (derechos políticos, laborales, familiares, etc.) o interés económico alguno entre la emisora y el resto de entidades (expertos y/o asesores) que han intervenido en la presente Emisión, distinta de la recogida en el párrafo siguiente y de la estrictamente profesional, relacionada con asesoría legal y financiera.

Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid es titular del 100% del capital social de Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A. (Entidad Agente de la presente ampliación de capital) y de SPPE. A su vez Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid es titular del 5% del capital social de NH, que a su vez posee el 94,90% del capital social del emisor.

**CAPÍTULO III**

---

**EL EMISOR Y SU CAPITAL**

---

## CAPÍTULO III

### EL EMISOR Y SU CAPITAL

#### III.1. IDENTIFICACION Y OBJETO SOCIAL

##### III.1.1. Denominación y domicilio social

La denominación completa del emisor es "Sotogrande, S.A."

Sotogrande, S.A. está domiciliada en el Edificio C, Puerto Deportivo Sotogrande, -11310 Sotogrande-, San Roque, (Cádiz).

El código de identificación fiscal de la sociedad es A-28-110666.

##### III.1.2. Objeto Social

Según sus Estatutos Sociales, Sotogrande, S.A. tiene por objeto social:

- "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".*

Sotogrande, S.A. tiene el código de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.)70 para su actividad principal (inmobiliaria).

A continuación se relacionan otros posibles sectores de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) en los que podría encuadrarse Sotogrande, S.A., en función de aquellas otras actividades más significativas que desarrolla y su incidencia sobre la cifra total de negocio:

- 55 (Hostelería)
- 92 (Actividades deportivas)
- 41 (Captación, depuración y distribución de agua)



## **III.2. INFORMACIONES LEGALES**

### **III.2.1. Constitución, inscripción y duración de la Sociedad**

#### **Constitución y denominación**

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

Sus Estatutos se adaptaron a la vigente Ley de Sociedades Anónimas (Real Decreto Legislativo 1564/89, de 22 de diciembre), mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de 26 de octubre de 1990, que se formalizó en escritura pública de fecha 26 de octubre de 1990, otorgada ante el Notario de San Roque D. José Luis Domínguez Manso, con el número 2.625 de orden de su protocolo, habiendo sido inscrito en el Registro Mercantil de Cádiz causando la inscripción número 63ª.

#### **Duración de la Sociedad**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de los Estatutos Sociales, la sociedad fue constituida por tiempo indefinido y dio comienzo a sus operaciones en el día de su constitución.

#### **Inscripción en el Registro Mercantil de Cádiz**

Sotogrande, S.A. está inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, tomo 681, folio 213, hoja número CA-9166, inscripción 104ª.

#### **Lugares donde puede consultarse la documentación más relevante**

Los Estatutos Sociales, estados contables y financieros, y cualquier otro documento relativo a la Sociedad de los que se citan en este folleto pueden ser consultados en el domicilio social (Edificio C, Puerto Deportivo Sotogrande, -11310 Sotogrande-, San Roque, (Cádiz)). También pueden consultarse todos los documentos legales objeto de inscripción en el Registro Mercantil de Cádiz, así como en los registros de la CNMV.

### **III.2.2. Forma jurídica y legislación aplicable**

La forma jurídica de Sotogrande es la de Sociedad Anónima, y se rige por sus Estatutos, por la normativa aplicable a dichas sociedades, particularmente por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y la legislación del Mercado de Valores.

La actividad desarrollada por Sotogrande, S.A. no está sujeta a legislación especial alguna.

Por su relevancia, se considera conveniente destacar el siguiente artículo de los Estatutos Sociales de Sotogrande, S.A.:

*Artículo 15.- Asistencia a las Juntas.- Sólo podrán asistir a la Junta los accionistas que posean cuanto menos 10.000 acciones. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por medio de otro accionista; no se exigirá tal requisito en las personas individuales que actúen como representantes de las personas jurídicas accionistas.*

*La representación conferida por accionistas que sólo agrupándose tendrán derecho a voto podrá recaer en cualquier de ellos.*

*Será requisito esencial, para asistir a las Juntas, el tener las acciones inscritas, con cinco días de antelación a la celebración de aquellas, en el correspondiente Registro Contable.*

### **III.3. INFORMACION SOBRE EL CAPITAL**

#### **III.3.1. Capital social. Importe nominal suscrito y desembolsado**

A la fecha de verificación y registro del presente Folleto, el importe nominal del capital social de Sotogrande, S.A., íntegramente suscrito y desembolsado, asciende a VEINTE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (€ 20.791.495,80), dividido en 34.652.493 acciones ordinarias de 0,60 euros de valor nominal cada una y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

#### **III.3.2. Importes a liberar**

El capital social de Sotogrande, S.A. se encuentra íntegramente desembolsado.

#### **III.3.3. Clases y series de acciones**

Todas las acciones emitidas corresponden a una única clase y serie, que confieren idénticos derechos políticos y económicos a sus titulares. Las acciones de Sotogrande no llevan aparejada prestación accesorias alguna.

Los estatutos sociales de Sotogrande no contienen previsión alguna sobre privilegios, facultades ni deberes especiales derivados de la titularidad de las acciones.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo IBERCLEAR, junto con sus entidades adheridas, los encargados de la llevanza de su registro contable.

#### **III.3.4. Evolución del capital social en los últimos tres años**

A continuación, se describen las operaciones societarias que han tenido como consecuencia modificaciones en el capital social de Sotogrande durante los tres últimos años:

- Redenominación del capital a euros: En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 11 y 21 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre la Introducción al Euro, el Consejo de Administración, en sesión celebrada el 29 de marzo de 2001, adoptó el acuerdo de redenominar la cifra del capital a euros mediante la aplicación del tipo de conversión peseta-euro, es decir 166,386 pesetas igual a 1 euro, y redondeando al céntimo más próximo, pasando el capital social de 3.465.249.300 pesetas a 20.826.564,12 euros, dividido en 34.652.493 acciones de 0,601012 euros de valor nominal por acción. Dicho acuerdo, fue elevado a público con fecha 14 de junio de 2001, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. José A. Escartín Ipiens, bajo el número 2.618 de su protocolo. Asimismo, la Junta General de Accionistas celebrada el día 16 de mayo de 2001 adoptó el acuerdo de reducir el capital social en la cifra de 35.068,32 euros mediante la reducción en 0,001012 euros el valor nominal de cada una de las acciones en que se encuentra dividido el capital social de la Sociedad, cuyo valor nominal pasó de 0,601012 euros a 0,60 euros, con la creación de una reserva indisponible de 35.068,32 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 14 de junio de 2001, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. José A. Escartín Ipiens, bajo el número 2.619 de su protocolo. Las citadas operaciones de redenominación y reducción de capital fueron inscritas en el Registro Mercantil de Cádiz.

En virtud de lo anterior, el número de acciones en que se divide el capital social, es de 34.652.493 de 0,60 euros de valor nominal, todas ellas de una misma clase y serie.

El cuadro con las cifras de capital social en los años 2000, 2001 y 2002, tras las operaciones mencionadas anteriormente, es el siguiente:

Ejercicio	Modificaciones capital	Nº acciones final	Aumento (Disminución) Euros	Capital total al final del ejercicio
2000	-	34.652.493	-	3.465.249.300.- pesetas
2001	Redenominación del capital social a euros y reducción de capital mediante reducción del valor nominal de las acciones..	34.652.493	(35.068,32)	20.791.495,80.- euros
2002	-	34.652.493	-	20.791.495,80.- euros

### **III.3.5. Emisión de obligaciones convertibles, canjeables o con warrants**

A la fecha de registro del presente Folleto, Sotogrande, S.A. no tiene emitidas obligaciones convertibles, canjeables o con "warrants".

### **III.3.6. Títulos que representen ventajas atribuibles a fundadores y promotores**

Sotogrande, S.A. no tiene emitidos valores que representen ventajas atribuibles a fundadores y promotores, ni bonos de disfrute.

### **III.3.7. Capital autorizado**

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2002, acordó delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento de capital social en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, de acuerdo con la legislación vigente y hasta el límite máximo establecido en el artículo 153 de la Ley de Sociedades Anónimas. El importe máximo por el que el Consejo de Administración de la Sociedad podría ampliar capital social haciendo uso de la facultad delegada por la Junta General, en base a la limitación cuantitativa del artículo 153 de la Ley de Sociedades Anónimas, ascendería a 10.395.747,9 Euros.

### **III.3.8. Condiciones estatutarias de las modificaciones de capital**

Los Estatutos Sociales de Sotogrande, S.A. no establecen condiciones especiales distintas de las previstas con carácter general en la Ley de Sociedades Anónimas para los aumentos de capital.

## **III.4. ADQUISICIÓN DERIVATIVA DE ACCIONES PROPIAS**

A la fecha de verificación del presente Folleto Sotogrande no cuenta con acciones propias entre sus activos. Durante los ejercicios 2000, 2001 y 2002 no se ha producido ninguna transacción con acciones propias.

La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de junio de 1990 acordó autorizar al Consejo de Administración de la sociedad para que pudiera, durante un periodo de dieciocho meses a partir de la fecha de celebración de la referida Junta, proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, ya sea directamente o a través de sus sociedades filiales, hasta el límite y en las condiciones previstas en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Tras varias renovaciones de la autorización referida en el párrafo anterior, la Junta General Ordinaria de Accionistas de Sotogrande, S.A. celebrada el 28 de junio de 2002 acordó renovar por un plazo de dieciocho meses la autorización concedida al Consejo de Administración para tomar en prenda o adquirir acciones propias a la que se refiere el párrafo anterior.

### III.5. BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCIÓN

Datos Básicos de Beneficios y Dividendos por Acción:

	31/12/00	31/12/01	31/12/02
<b>Capital (miles euros)</b>	20.827	20.791	20.791
<b>Número de Acciones</b>	34.652.493	34.652.493	34.652.493
<b>Resultado del Ejercicio (miles euros euros)</b>	21.246	15.524	22.311
<b>Dividendos (miles de euros)</b>	-	-	17.256,94 (*)
<b>Dividendo por acción</b>	-	-	0,498 (*)
<b>Resultado por Acción</b>	0,61 €	0,45 €	0,64€
<b>Valor Teórico Contable por acción (**)</b>	2,36€	2,81€	3,46€
<b>Pay-out (%)</b>	-	-	77,35%

(\*) Dividendo A cuenta de resultados del 2002, aprobado por el Consejo de Administración el 31 de enero de 2003 y pagado el 17 de febrero de 2003.

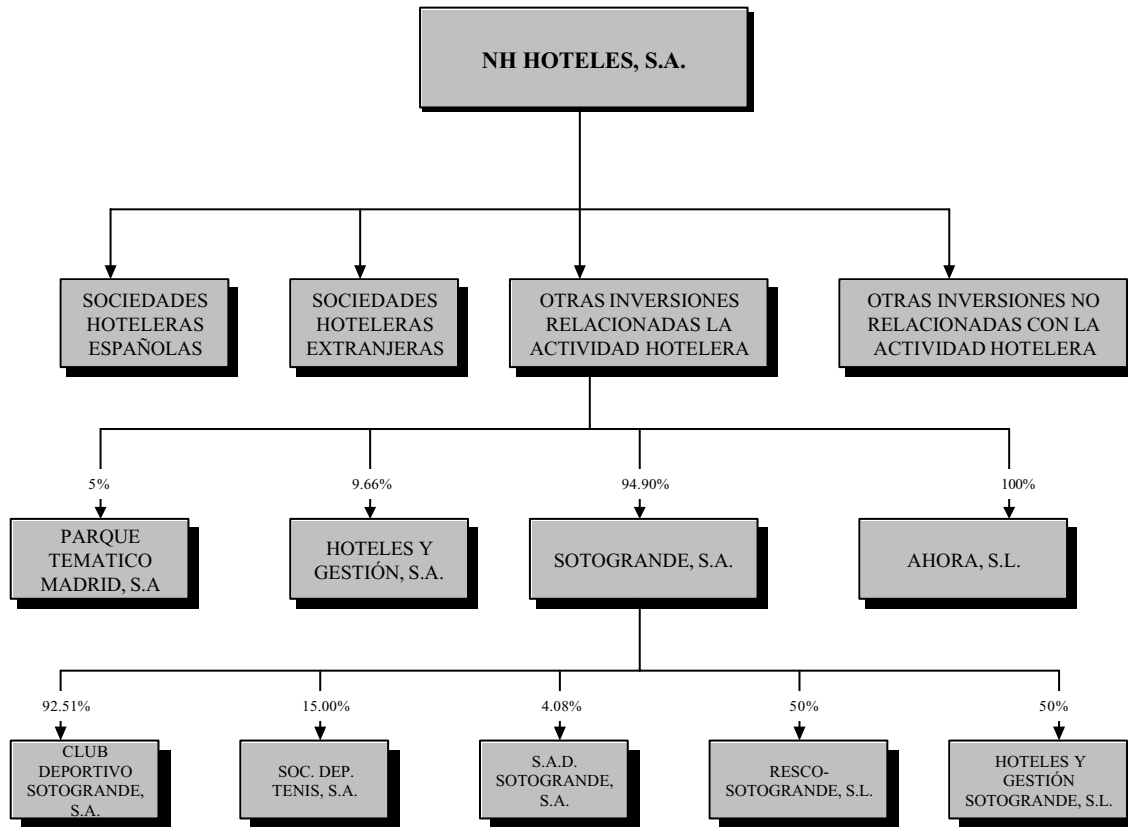
(\*\*) Fórmula de cálculo del Valor Teórico Contable por acción: Total de fondos propios dividido entre el número de acciones.

Se hace constar que, de conformidad con el artículo 194.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, hasta que los gastos de establecimiento no hayan sido totalmente amortizados está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados. Por consiguiente, del saldo de las reservas voluntarias a 31 de diciembre de 2002, 637.439,78 euros tienen carácter indisponible.

Como se ha indicado en el apartado II.16 del capítulo II anterior, con fecha 31 de enero de 2003 Sotogrande ha acordado el reparto de un dividendo entre sus accionistas actuales, por un total de 60.572.557,76 Euros (17.256.941,51 euros a cuenta de los resultados del ejercicio 2002 y 43.315.616,25 euros con cargo a reservas), el cual se ha llevado a cabo de conformidad con el referido artículo 194.4 de la Ley de Sociedades Anónimas. Una vez ejecutado el reparto de dividendos el importe de las reservas voluntarias asciende a 3.493.950,74 euros, siendo este importe superior al saldo de los gastos de establecimiento pendientes de amortizar (637.439,78 euros).

### III.6. GRUPO DE SOCIEDADES

Indicación gráfica del grupo de sociedades al que pertenece Sotogrande, S.A., con información actualizada a la fecha del presente folleto:



NOTA: El emisor tiene también una participación del 0,67% (400 acciones) en International School at Sotogrande, S.L., sociedad que gestiona el colegio internacional ubicado en la urbanización cuyo coste en libros es simbólico (2 euros) ya que fueron cedidas por los anteriores accionistas al precio de 0,01 céntimos de euro por acción en el año 1999.

#### III.6.1. Información relevante sobre las sociedades participadas

A continuación se incluye una tabla con información básica sobre las participaciones de Sotogrande, S.A. en otras sociedades, con indicación de su domicilio social, actividad principal, participación en el capital cuya titularidad directa o indirecta ostenta Sotogrande, S.A., capital social, reservas, resultados, valor teórico contable en libros, según datos de los estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2002.

**PARTICIPACIONES DE SOTOGRANDE.  
(DATOS A 31 DE DICIEMBRE 2002)**

Denominación	Domicilio Social	Actividad	Participación de SOTOGRANDE		Resultado Neto	Capital Social (euros)	Reservas/ otros fondos propios	Valor Teórico Contable de la Participación	Coste en libros de Sotogrande	Provisión	Valor Neto en Libros de la Participación a 31 de Dic. de 2002 (euros)
			Directa	Indirecta							
Club Deportivo Sotogrande, S.A.	San Roque	Deportiva	92,51%	-	19.771,76	3.155.313,55	175.643,94	3.099.759,63	2.919.115,79	(1.643.894,84)	1.275.220,95
S.A.D. Sotogrande, S.A.	San Roque	Deportiva	4,08%	-	0	1.502.530,26	(369.791)	46.215,76	110.432,93	-	110.432,93
Sdad. Dep. de Tenis, S.A.	San Roque	Deportiva	15,00%	-	0	901.518,16	(279.843)	93.251,26	135.227,72	-	135.227,72
Resco-Sotogrande, S.L.	San Roque	Inmobiliaria	50,00%	-	-6.500,85	1.634.000,00	(13.121,53)	807.188,81	817.000,00	(505.525,06)	311.474,94
Hoteles y Gestión Sotogrande, S.L.	San Roque	Hotelera	50,00%	-	-82.193,00	1.805.000,00	90.250,00	906.528,29	992.750,00	-	992.750,00
<b>SUMA DEL COSTE Y DEL VALOR NETO EN LIBROS DE SOTOGRANDE CORRESPONDIENTE A SOCIEDADES DEL GRUPO</b>									4.974.526,44	(2.149.419,9)	2.825.106,54

Ninguna de estas sociedades ha sido objeto de consolidación contable en las cuentas de Sotogrande, S.A.. En concreto, las sociedades Club Deportivo Sotogrande, S.A. y Resco-Sotogrande, S.L., no han sido objeto de consolidación contable en las cuentas de Sotogrande, S.A. debido a la escasa importancia relativa del efecto que supondría dicha consolidación. Las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2002 no reflejan el aumento o disminución del valor de las participaciones de la Sociedad en el Club Deportivo Sotogrande, S.A. que resultaría de aplicar criterios de consolidación para la participación mayoritaria que se mantiene, ni de contabilización según el método de la puesta en equivalencia para otras participaciones, considerando en ambos casos las plusvalías tácitas existentes. Dicha variación de valor no afectaría significativamente a la presentación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2002.

Club Deportivo Sotogrande, S.A. fue constituida el 17 de junio de 1993 y está inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al tomo 822, folio 128, hoja nº CA-7845, inscripción 1ª. Su actividad principal es el mantenimiento y la gestión de instalaciones del Club de Playa Cucurucho para la práctica de actividades deportivas. Las acciones propiedad de terceros son 262 sobre un total de 3.500 acciones, vendidas de manera individual. La sociedad da a sus accionistas un trato preferente en la disposición de las instalaciones y en los precios que permiten disfrutar del Club. Sotogrande, S.A. ha dejado de vender acciones de esta sociedad con el objetivo de gestionar las instalaciones del Club con la máxima independencia y en congruencia con su nueva estrategia orientada a los servicios turísticos.

En el momento de la constitución de la sociedad Club Deportivo Sotogrande, S.A., la Sociedad aportó determinados inmuebles que fueron registrados por la sociedad receptora según el valor de la tasación realizada por un tercero. Al no permitir el Plan General de Contabilidad registrar la participación en dicha sociedad por un importe superior al valor neto contable de los inmuebles aportados, la Sociedad registró una provisión por el diferencial existente entre el nominal de las acciones y el valor neto contable de los inmuebles aportados.

Resco-Sotogrande, S.L. se constituyó el 29 de noviembre de 2000 y está inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al tomo 1.446, folio 211, hoja nº CA-20329, inscripción 1ª. Su actividad principal es la promoción inmobiliaria. El 50% no controlado por el emisor, está en manos de la sociedad Resco Promociones del Sur, S.L., sociedad vinculada al grupo Resco Gestión Inmobiliaria.

El valor en libros de Resco-Sotogrande, S.L. corresponde al desembolso dinerario en el momento de la constitución de la sociedad, así como la provisión constituida para eliminar el beneficio registrado en Sotogrande, S.A. como consecuencia de la venta de un solar a Resco-Sotogrande, S.L.

Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A. se constituyó el 27 de agosto de 1981 y su activo principal son los terrenos e instalaciones del Real Club de Golf Sotogrande, que está alquilado al mismo. Para ser miembro del Club es necesario ser accionista de esta sociedad. Esta Sociedad no tiene actividad. Sotogrande, S.A. vende sus acciones a las personas que quieren ser socios del Real Club de Golf Sotogrande.

Sociedad Deportiva de Tenis, S.A. se constituyó el 24 de marzo de 1987 y su activo principal son los terrenos e instalaciones del Club de Playa Octógono, el cual está alquilado a la Asociación Deportiva del Club de Playa y Tenis. Para ser miembro del Club es necesario ser accionista de esta sociedad. Esta Sociedad no tiene actividad. Sotogrande, S.A. vende sus acciones a las personas que quieren ser socios del Club de Playa El Octógono.

Hoteles y Gestión Sotogrande, S.L., se constituyó el 21 de marzo de 2002 mediante escritura pública otorgada ante el notario de San Roque, D. Rodrigo Fernández-Madrid Molina, bajo el número 568 de Orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al tomo 1.524, folio 52, hoja nº CA-22602, inscripción 1ª. Su actividad principal es la gestión hotelera. El 50% no controlado por el emisor, está en manos de la sociedad Hoteles y Gestión, S.A., sociedad vinculada al GRUPO NH HOTELES.

El valor en los libros de Sotogrande, S.A. de la participación de Hoteles y Gestión Sotogrande, S.L. corresponde al desembolso dinerario realizado en el momento de la constitución de la sociedad, así como al importe desembolsado por la suscripción íntegra de una ampliación de capital realizada por Hoteles y Gestión Sotogrande, S.L. con fecha 21 de marzo de 2002 y asciende a 992.750 euros.

International School at Sotogrande, S.L. El emisor tiene también una participación del 0,67% (400 acciones) en International School at Sotogrande, S.L., sociedad que gestiona el colegio internacional ubicado en la urbanización cuyo coste en libros es simbólico (2€) ya que fueron cedidas por los anteriores accionistas al precio de 1 peseta por acción en el año 1999.

***III.6.2. Operaciones relevantes producidas desde el 31 de diciembre de 2002***

No hay operaciones relevantes respecto del grupo de sociedades desde el cierre del ejercicio 2002 hasta la fecha de presentación de este folleto.



**CAPÍTULO IV**

---

**ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR**

---

## CAPÍTULO IV

### ACTIVIDADES PRINCIPALES DE LA SOCIEDAD

#### IV.1. ANTEDECENTES DE SOTOGRANDE

Sotogrande, S.A., se fundó en 1962 y desde entonces su actividad principal ha sido 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.

En 1977 se fundó la sociedad participada Puerto Sotogrande, S.A. que desarrolló en terrenos junto al mar diez edificios de apartamentos en primera línea de playa, un Puerto Deportivo y un conjunto de apartamentos en torno al Puerto. En 1995, Sotogrande, S.A. absorbió a Puerto Sotogrande S.A. y ha seguido desarrollando los dos tipos de promoción que, por separado, se venían llevando a cabo, la venta de parcelas con casa construida o sin ella y la construcción de apartamentos en la zona contigua al Puerto Deportivo en lo que se denomina La Marina de Sotogrande.

Los antecedentes de las sociedades participadas pueden consultarse en el punto III.6. Las sociedades S. A. D. Sotogrande, S.A. y Sociedad Deportiva de Tenis, S.A. no tienen actividad y la única relevancia que tienen para la Sociedad es la derivada de la venta de acciones de las mismas (véase punto IV.2; SERVICIOS TURÍSTICOS- Campos de Golf y OTRAS ACTIVIDADES- Clubes de Playa). De la actividad de Resco-Sotogrande, S.L., Club Deportivo Sotogrande, S.A. y Hoteles y Gestión Sotogrande, S.L. se hace una descripción más detallada en el punto IV.2 al tratar de las actividades de empresas participadas (véase punto IV.2; OTRAS ACTIVIDADES- Actividades de las sociedades participadas mayoritariamente).

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.

En 1996, Sotogrande, S.A. comenzó la construcción de un campo de golf de 27 hoyos, de carácter comercial, dentro del cual se ha construido un hotel de cuatro estrellas de 150 habitaciones, cuya apertura al público se produjo en noviembre de 1999. Para financiar esta inversión, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones convertibles por un total de 21.035.423,65 euros (3.500 millones de pesetas). Las características de dicha emisión se encuentran en el folleto aprobado por la C.N.M.V. el 2 de julio de 1997 y en la actualidad no existe ninguna obligación viva. Con esta inversión, la sociedad entró de lleno en el negocio turístico y hotelero, diversificando la tradicional actividad inmobiliaria.

El 5 de octubre de 1999 NH HOTELES presentó una Oferta Pública de Adquisición de Acciones de Sotogrande, S.A., de la que ya era titular del 37,19% de sus acciones. La Oferta se presentó sobre el 100% del capital y de las obligaciones convertibles de Sotogrande, S.A., a un precio por acción de 607 pesetas (3,65 euros) y un precio por obligación convertible de 14.993 pesetas (90,11 euros). A través de esta oferta, NH HOTELES adquirió 199.097 obligaciones convertibles y 18.830.446 acciones de Sotogrande, S.A., que unidas al 37,19% del capital que poseía antes de la mencionada Oferta Pública de Adquisición de acciones, elevaban su participación accionarial al 91,53%. Las obligaciones adquiridas en la oferta Pública de Adquisición por NH Hoteles, S.A. no se convirtieron en acciones, sino que se amortizaron a su vencimiento el 15 de julio de 2001.

A continuación, se incluye un mapa del sur de España, en el que puede apreciarse la situación de Sotogrande. Se incluye también un plano de la urbanización Sotogrande.



## IV.2. ACTIVIDADES PRINCIPALES DE SOTOGRANDE

### DATOS SELECCIONADOS DE SOTOGRANDE, S.A.

Resultados (miles de euros)	2002	2001	2000
+ Ingresos totales	75.724	67.896	67.798
- Aprovisionamientos y otros gastos externos	(33.078)	(36.520)	(29.267)
- Gastos de personal	(7.022)	(5.900)	(4.842)
- Amortizaciones y Provisiones	(2.665)	(2.209)	(1.595)
= Resultado de explotación	32.958	23.267	32.094
+/- Resultados financieros	602	913	414
= Resultados de actividades ordinarias	33.561	24.180	32.508
+/- Resultados extraordinarios	764	(115)	71
- Impuesto sobre sociedades	(12.013)	(8.541)	(11.333)
<b>=Resultado del ejercicio</b>	<b>22.311</b>	<b>15.524</b>	<b>21.246</b>

	2002	2001	2000
Plantilla media	289	275	236
Resultado de explotación/Ingresos totales	44%	34%	47%
Resultado Ordinario/Ingresos totales	44%	36%	48%
Resultado del ejercicio/Ingresos totales	29%	23%	31%

Balance (miles de euros)	2002	2001	2000
Inmovilizado Inmaterial y Gastos Establecimiento	708	905	1.168
Inmovilizado Material	49.590	40.808	32.876
Inmovilizado Financiero y Deudores por tráfico a l.p.	3.818	2.788	3.210
Inmovilizado Total	54.117	44.501	37.254
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	-	113
Existencias	37.394	35.277	45.374
Deudores	26.533	14.132	13.442
Inversiones financieras temporales y Tesorería	50.886	52.778	64.709
Ajustes por periodificación	1.797	1.762	1.570
Activo Circulante	116.610	103.949	125.095
<b>ACTIVO=PASIVO</b>	<b>170.727</b>	<b>148.450</b>	<b>162.462</b>
Fondos Propios	119.765	97.454	81.930
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	3.904	2.044	1.816
Provisiones para Riesgos y Gastos	1.644	1.644	1.644
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	35
Otras deudas a largo plazo	441	783	1.010
<b>Acreeedores a largo plazo</b>	<b>441</b>	<b>783</b>	<b>1.045</b>
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	-	11.974
Deudas con entidades de crédito	632	667	419
Otras deudas a corto plazo	44.341	45.858	63.634
<b>Acreeedores a corto plazo</b>	<b>44.973</b>	<b>46.525</b>	<b>76.027</b>
Endeudamiento Financiero Bruto	632	667	454
Fondo Maniobra Financiero (sin stocks)	34.243	22.147	3.694
Activo Circulante/Deudas corto plazo	2,59	2,23	1,65
Endeudamiento Financiero/Fondos Propios	0,53%	0,68%	0,55%
Endeudamiento Financiero/Deudas totales	1,39%	1,41%	0,59%
Deudas totales/Total pasivo	26,60%	31,87%	47,44%

#### ***IV.2.1. Descripción de la actividad***

Sotogrande, S.A. es una Sociedad constituida en 1962, que tiene por objeto el desarrollo de la prestigiosa urbanización de Sotogrande, con una superficie de 1.800 hectáreas, situada en la Costa Sur Mediterránea en el término municipal de San Roque (Cádiz), entre Marbella y Gibraltar.

Esta urbanización 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.

Un detalle de la contribución de cada una de las líneas de negocio de la compañía se puede ver en el cuadro adjunto (la distinción entre Mercado Nacional y Mercado Extranjero se hace en base a la nacionalidad y no a la residencia del cliente).

**Cuadro de evolución de las ventas por segmentos de Sotogrande, S.A.**

<b>Segmentos</b>	<b>Conceptos</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>	<b>tasa 2002/2000</b>	
Casas unifamiliares	Volumen de ventas (unidades)	-	-	5		
	Mercado nacional	-	-	5		
	Mercado extranjero	-	-	-		
	Precio medio unidad (Miles de euros/unidad)	-	-	565		
	Cifra de negocio (Miles de euros)	-	-	2.823		
Parcelas	Volumen de ventas (unidades)	77	55	166	-53,61%	
	Mercado nacional	41	41	93	-55,91%	
	Mercado extranjero	36	14	73	-50,68%	
	Precio medio unidad (Miles de euros/unidad)	420	375	151	178,15%	
	Cifra de negocio (Miles de euros)	32.343	16.083	25.032	29,21%	
Puerto Deportivo	<i>Apartamentos</i>					
	Volumen de ventas (unidades)	-	-	-		
	Mercado nacional	-	-	-		
	Mercado extranjero	-	-	-		
	Precio medio unidad (Miles de euros/unidad)	-	-	-		
	Cifra de negocio (Miles de euros)	-	-	-		
	<i>Locales comerciales y garajes</i>					
	Volumen de ventas (unidades)	-	4	8		
	Mercado nacional	-	4	8		
	Mercado extranjero	-	-	-		
	Precio medio unidad (Miles de euros/unidad)	-	193	102		
	Cifra de negocio (Miles de euros)	-	774	814		
	<i>Atraques</i>					
	Volumen de ventas (unidades)	-	10	3		
	Mercado nacional	-	6	1		
	Mercado extranjero	-	4	2		
	Precio medio unidad (Miles de euros/unidad)	-	70	48		
	Cifra de negocio (Miles de euros)	-	701	144		
	Marina Interior	<i>Apartamentos</i>				
		Volumen de ventas (unidades)	29	1	20	45%
Mercado nacional		5	1	5		
Mercado extranjero		24	-	15	60%	
Precio medio unidad (Miles de euros/unidad)		283	153	204	38,73%	
Cifra de negocio (Miles de euros)		8.199	153	4.081	100,91%	
<i>Casas adosadas</i>						
Volumen de ventas (unidades)		-	66	-		
Mercado nacional		-	42	-		
Mercado extranjero		-	24	-		
Precio medio unidad (Miles de euros/unidad)		-	255	-		
Cifra de negocio (Miles de euros)		-	16.855	-		
<i>Garajes</i>						
Volumen de ventas (unidades)		4	2	5	-20%	
Mercado nacional		4	1	2	100%	
Mercado extranjero		-	1	3	-100%	
Precio medio unidad (Miles de euros/unidad)		6	9	13	-53,85%	
Cifra de negocio (Miles de euros)		25	18	63	-60,32%	
<i>Atraques</i>						
Volumen de ventas (unidades)		39	35	9	333,33%	
Mercado nacional	15	14	5	200%		
Mercado extranjero	24	21	4	500%		
Precio medio unidad (Miles de euros/unidad)	27	25	21	28,57%		
Cifra de negocio (Miles de euros)	1.071	861	192	82,07%		
Operaciones especiales	Venta de riberas de Marina Interior a Metrovacesa de Viviendas, S.L.	18.106	8.421	10.178	77,89%	
	Venta de parcelas de volumen a otros promotores	-	8.371	10.486	-100%	
	Cifra de negocio operaciones especiales (Miles de euros)	18.106	16.792	20.664	-12,38%	
Agua	Volumen de ventas (m3)	3.230.201	2.890.564	2.510.989	32,54%	
	Precio medio venta (euros/m3)	0,469	0,469	0,459	2,1%	
	Cifra de negocio (Miles de euros)	1.515	1.355	1.152	31,51%	
Hotel y Golf	Cifra de negocio (Miles de euros)	12.285	10.828	8.188	50%	
Otros ingresos	Cifra de negocio (Miles de euros)	2.011	3.280	4.513	-55,44%	
Total Sotogrande	Cifra de negocio neta (Miles de euros)	75.555	67.700	67.666	13,13%	
	% variación anual CNN	11,60%	0,04%	307%		

Se describen a continuación en detalle las actividades y productos más significativos, tanto de Sotogrande, S.A. como de su antigua filial Puerto Sotogrande, S.A. fusionada con la matriz en 1995.

## INMOBILIARIA

### **Venta de parcelas**

Históricamente, la actividad esencial de Sotogrande, S.A. consistía en la urbanización y posterior venta de los terrenos propiedad de la Sociedad. Dicha venta se realizaba de dos modos diferentes:

- › En parcelas para la construcción de viviendas unifamiliares a particulares.
- › En superficies para la construcción de conjuntos de viviendas a promotores que posteriormente vendían el producto final.

La venta de parcelas fue la más afectada por la crisis iniciada a finales de 1989, lo que, unido a otras consideraciones, hizo modificar la estrategia de promoción de la Sociedad respecto a la venta de terrenos.

Entre 1992 y 1995, debido a la disminución de la demanda de parcelas, la Sociedad no vendió parcelas sin edificar. A partir de 1996, una vez conseguida la consolidación de los sectores 65 y 66, Sotogrande, S.A. volvió a vender parcelas sin edificar en estas zonas y en las nuevas zonas urbanizadas.

En cuanto al desarrollo inmobiliario del Sector 65/66, esta zona de parcelas está plenamente consolidada como núcleo urbano. La construcción del nuevo campo de golf Almenara en terrenos adyacentes a esta zona ha mejorado sensiblemente el entorno de la misma, lo que sin duda ha repercutido positivamente en la venta de parcelas. Desde el ejercicio 2000 la Sociedad tiene vendidas el 100% de las parcelas urbanizadas en este sector.

En 1999 se inició la urbanización de nuevas parcelas en los terrenos adyacentes al campo de golf Almenara, en el denominado Sector 52/53 de la urbanización, de 908.166 metros cuadrados. La venta de estas parcelas ha sido todo un éxito y en los ejercicios 2000, 2001 y 2002 se han formalizado ventas de parcelas urbanizadas que representan el 54% de la superficie de esta zona. Actualmente la Sociedad dispone de 141.388 metros cuadrados de parcelas urbanizadas y 182.288 metros cuadrados de terrenos sin urbanizar que se promoverán en los próximos ejercicios. Adicionalmente en el Sector 52/53 la Sociedad desarrolla la promoción Los Cármenes de Almenara, un conjunto de 20 casas adosadas sobre una superficie de 80.700 metros cuadrados, junto al hoyo 18 del campo de golf Almenara. Esta promoción está totalmente vendida y en fase de construcción, estando pendiente su entrega en el primer trimestre de 2003. En el ejercicio 2001 se inició la comercialización de las parcelas del denominado Sector 50. Este sector tiene una superficie total de 3.432.524 metros cuadrados de suelo urbanizable programado en los que se están desarrollando las obras de urbanización de parcelas y de construcción de un campo de golf de 18 hoyos que se llamará "La Reserva de Sotogrande". Asimismo, se encuentra ubicado en este sector el Colegio Internacional, propiedad de la Sociedad y actualmente alquilado a una sociedad gestora del mismo. En el ejercicio 2001 se vendieron dos parcelas del Sector 50 con una superficie total de 17.893 metros cuadrados. En el ejercicio 2002 se han formalizado ventas y reservas de parcelas por una superficie total de 181.379 metros cuadrados.

En el cuadro siguiente se muestra un detalle de las ventas de parcelas en los últimos años:

	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
Nº de unidades	166	55	77
Metros cuadrados	382.518	172.060	203.722
Euros	25.032.431	16.082.705	32.343.140

### **Promoción y venta de casas**

A finales de 1992, y teniendo en cuenta la fuerte disminución de la demanda de parcelas, Sotogrande, S.A. decidió iniciar la actividad de promoción de casas unifamiliares, considerando que de esta forma se podría abrir un nuevo mercado. Se tuvo en cuenta que, para muchos clientes potenciales, comprar y construir era un proceso complejo por la dedicación de tiempo, la distancia desde su residencia habitual y la inseguridad respecto al coste final.

Por otra parte, la construcción de casas por Sotogrande, S.A. permitía un control efectivo sobre la calidad del producto y el aspecto general del conjunto, lo que redundaría en el mantenimiento del prestigio de la Urbanización. La ejecución de los trabajos de construcción se lleva a cabo a través de empresas subcontratadas.

Hasta la fecha se ha practicado esta fórmula en los Sectores 65 y 66, que fueron urbanizados en 1988. Tratando de adaptar el ritmo de inversión al ritmo de venta, se ofrecía a los clientes la posibilidad de elegir la parcela y el modelo de casa que les convenía.

La evolución de las ventas de casas en los últimos años, ha sido la siguiente:

	2000	2001	2002
Nº de unidades	5	-	-
M <sup>2</sup> construidos	1.000	-	-
Euros	2.822.665	-	-

A pesar de la dura crisis inmobiliaria padecida, la fórmula se mostró eficaz para consolidar nuevas zonas urbanizadas. Áreas que en 1993 estaban totalmente despobladas cuentan en la actualidad con más de 200 casas terminadas.

En los tres últimos años y debido al espectacular incremento de la demanda, al incremento de los precios de construcción y a la entrada en vigor de la moneda única, la demanda de parcelas ha sido muy superior y los clientes han optado mayoritariamente por construirse su casa directamente por lo que la Sociedad ha optado por dejar de construir casas unifamiliares y centrarse en la venta de parcelas exclusivamente.

### **Construcción de Apartamentos**

La actividad de la filial Puerto Sotogrande, S.A. (fusionada con la matriz en 1995) se centró, desde su creación en 1977, en la construcción y venta de apartamentos. En total se construyeron diez edificios de apartamentos en primera línea de playa con un total de 400 unidades y una zona de uso deportivo que significaron ventas aproximadas por valor de 42 millones de euros. Actualmente esta fase se encuentra totalmente terminada y vendida. Bajo este mismo epígrafe de actividad promotora deben ser incluidos los desarrollos del "Puerto Deportivo" y "Marina Sotogrande", que por sus características especiales se tratan separadamente.

### **Puerto Deportivo**

El Consejo de Ministros celebrado el 23 de julio de 1982 acordó otorgar a Puerto Sotogrande, S.A. la concesión administrativa que autoriza la construcción y explotación de un Puerto Deportivo de 550 atraques dotado de instalaciones de torre de control, talleres, varadero y cinco edificios de apartamentos con zonas comerciales en planta baja. Por la concesión administrativa, Sotogrande, S.A. paga un canon anual que en la actualidad es de 29.870 euros, y que se revisa anualmente en proporción al Índice de Precios al Consumo.

Por tratarse de un terreno ganado al mar, el promotor no tiene la propiedad del mismo sino solamente la concesión por un período de 75 años, es decir hasta el año 2057. En consecuencia, los clientes no adquieren una propiedad sino solamente el derecho de uso por el plazo de vigencia de la concesión. En un mercado como el español, menos habituado que, por ejemplo, el británico a esta forma de titularidad, la concesión constituía una dificultad para su venta.

En total se construyeron 296 apartamentos, con superficies entre 32 y 302 m<sup>2</sup> y una superficie comercial de 7.158 m<sup>2</sup>. El volumen aproximado de venta global en euros corrientes fue del orden de 46 millones de euros.

Los apartamentos y locales comerciales del Puerto Deportivo se construyeron entre 1985 y 1990, al tiempo que se efectuaron las distintas obras de infraestructura del Puerto Deportivo. Los apartamentos se construyeron en cinco edificios de apartamentos y locales entre la playa y el Puerto Deportivo.

Con fecha 21 de marzo de 1986 se constituyó la Agrupación Temporal de Empresas "Puerto de Sotogrande, S.A. y Cubiertas y MZOV, S.A. Agrupación de Empresas, Ley 18/1982" con el fin de acometer la construcción del Puerto Deportivo, sus servicios e instalaciones, gestionar y promocionar la



cesión de uso y arrendamiento de los locales, apartamentos y atraques, así como la prestación de servicios de todo tipo que la explotación y funcionamiento del puerto exijan.

Con fecha 30 de abril de 1992, y una vez concluido el proyecto para el que se creó, se procedió a la disolución y liquidación de la Agrupación, acordando los socios distribuir en proporción a sus participaciones todos los activos y pasivos existentes, así como aquellos no reconocidos en el momento de la disolución y que, eventualmente, pudieran surgir.

A finales de 1992, la Sociedad optó por liquidar las existencias del Puerto Deportivo por considerar que serían de difícil venta una vez iniciado el proyecto de La Marina Interior. Por ello se decidió una rebaja en los precios del orden de un 40%, lo que permitió acabar la venta de las existencias.

La evolución de los ingresos de esta promoción en los últimos años ha sido la siguiente (en euros):

	2000	2001	2002
<b>APARTAMENTOS</b>			
Nº de unidades	-	-	-
Metros cuadrados	-	-	-
Euros	-	-	-
<b>ATRAQUES</b>			
Nº de unidades	3	10	-
Metros cuadrados	374	1.411	-
Euros	143.660	701.375	-
<b>GARAJES</b>			
Nº de unidades	2	-	-
Metros cuadrados	24	-	-
Euros	14.082	-	-
<b>LOCALES COMERCIALES</b>			
Nº de unidades	6	4	-
Metros cuadrados	667	557	-
Euros	799.839	773.719	-
<b>TOTAL EUROS</b>	<b>957.581</b>	<b>1.475.094</b>	-

Actualmente esta fase se encuentra totalmente terminada, quedando pendiente de venta 2 garajes y 2 trasteros.

### Marina Interior

Es el proyecto inmobiliario más singular de Sotogrande, S.A.. Consiste en la construcción, en terrenos colindantes con el Puerto Deportivo, de una Marina formada por diversas islas y riberas sobre las que se edificarán aproximadamente 200.000 metros cuadrados, que permitirán la construcción de 1.400 casas o apartamentos, con puntos de atraque frente a las viviendas.

El atractivo comercial es el concepto "casa-jardín-barco". Se ofrece la casa o el apartamento con jardín o terraza frente al atraque en una pequeña ciudad lacustre construida sobre islas y riberas.

La promoción se está acometiendo por fases, de forma que se minimiza la inversión en infraestructuras. Por otra parte, el carácter lineal del proyecto lo hace especialmente idóneo para adaptar la construcción al ritmo de ventas.

En mayo de 1994 se inició la construcción y comercialización de los dos primeros edificios cuya entrega se realizó en agosto de 1995. En julio de 1995 se comenzó el tercer edificio, cuya entrega se realizó en septiembre de 1996. En 1999, se inició la construcción de dos nuevas promociones dentro de La Marina, un edificio de 20 apartamentos en la Isla del Pez Volador, cuya entrega se realizó en el año 2000 y un conjunto de 66 casas adosadas en la Ribera del Emperador cuya entrega se realizó en el año 2001. Asimismo, en el ejercicio 2001 se inició la construcción de una nueva promoción denominada Ribera del Delfín. De los 31 apartamentos que la componen a diciembre de 2002, se ha entregado el 94% de los mismos. De los dos apartamentos que quedan de esta promoción, uno de ellos se ha entregado en enero de 2003 y el otro está en fase de negociación.

De los seis edificios terminados (Riberas del Arquero, Candil, Arlequín, Pez Volador, Emperador y Delfín), que suponen un total aproximado de 38.082 m<sup>2</sup> construidos, quedan pendientes de venta 345 metros cuadrados correspondientes a 2 apartamentos y 2 garages.

En el ejercicio 1996 se finalizaron las obras de infraestructura de la Iª Fase, que comenzaron en mayo de 1994 y que han supuesto una inversión de 4.657.843,81 euros. Con esta infraestructura se ponen en disposición de ser construidas un total de 8 islas y riberas que suponen 39.280 metros cuadrados edificables.

De estas 8 riberas ya se han construido edificios en seis de ellas: Ribera del Arquero, del Candil, del Arlequín, del Pez Volador, del Emperador y del Delfín. El total de metros cuadrados construidos en estas seis Riberas es de 38.082 metros cuadrados. El coste de construcción incurrido en ellas es de 26.601.253 euros, lo que unido a la inversión de infraestructuras hace un total invertido en La Marina de 42.198.727 euros.

El número total de viviendas construidos en estas seis riberas es de 115 apartamentos y 66 casas adosadas, de los cuales, a 31 de diciembre de 2002, quedan solo dos apartamentos en stock.

El 16 de junio de 2000 se vendieron a Metrovacesa de Viviendas, S.L. un conjunto de 20 islas y riberas con una edificabilidad de 115.400 m<sup>2</sup> de uso residencial de La Marina de Sotogrande, por un importe total de 36,7 millones de Euros. Como consecuencia de esta operación, Sotogrande, S.A. ha adquirido el compromiso de terminar las infraestructuras básicas del conjunto de La Marina antes de junio del año 2004, cumpliendo una serie de hitos anuales en el avance de las obras. Se estima que la inversión total en la que tendrá que incurrir Sotogrande para cumplir con su compromiso de terminar las infraestructuras básicas del conjunto de la Marina ascenderá a 7,8 millones de euros; de los que, al cierre de 2002 quedan por ejecutar 2,5 millones de Euros. A 31 de diciembre de 2002 se ha registrado el 100% de esta venta, en función del grado de avance de las obras a ejecutar. Después de esta transacción, Sotogrande, S.A. todavía dispone de 44.900 m<sup>2</sup> edificables en La Marina.

Por otra parte, en septiembre de 2001 se puso a la venta la promoción denominada Ribera del Guramí de cuyos 33 apartamentos a diciembre de 2002 existían compromisos de venta por un 88% de los mismos. En agosto de 2002 se inició la obra de esta promoción cuya entrega está prevista en el primer trimestre de 2004. La Dirección de la Sociedad estima que transcurrirá un período no inferior a 5 años hasta completar por parte de Sotogrande, S.A. la totalidad del proyecto de la Marina Interior.

El detalle de las ventas de La Marina es el siguiente:

	2000	2001	2002
<b>Apartamentos y casas adosadas</b>			
Nº Unidades	20	67	29
Metros Cuadrados	3.469	16.501	5.616
Euros	4.081.052	17.008.054	8.199.132
Euros/ m2	1.176	1.031	1.460
<b>Garajes</b>			
Nº Unidades	5	2	4
Metros Cuadrados	41	14	26
Euros	62.505	18.030	24.621
Euros/ m2	1.525	1.288	932
<b>Atraques</b>			
Nº Unidades	9	35	39
Metros Cuadrados	488	1.887	1.832
Euros	191.975	860.932	1.070.704
Euros/ m2	393	456	584
<b>Total Euros</b>	<b>4.335.532</b>	<b>17.887.016</b>	<b>9.294.457</b>

NOTA: En este detalle no se incluyen las ventas de riberas a Metrovacesa de Viviendas, S.L.

## SERVICIOS TURÍSTICOS

### **Campos de Golf**

Dentro de la Urbanización Sotogrande se encuentran en la actualidad cuatro campos de golf: Almenara, de 27 hoyos, Sotogrande, de 18 hoyos, Valderrama, de 18 hoyos y La Cañada, de 18 hoyos.

Sotogrande, S.A. ofrece actualmente la posibilidad de jugar en los cuatro campos de golf existentes en la urbanización a través de su central de reservas de golf que ofrece este nuevo servicio desde marzo de 1999.

Sotogrande, S.A. es propietaria y gestiona el campo de golf de Almenara, de carácter comercial, abierto tanto para residentes como para visitantes de Sotogrande. Este campo de golf abrió sus puertas al público en abril de 1998 con 18 hoyos y en agosto de 2001 se abrió al público el tercer recorrido de 9 hoyos del campo, con lo que Almenara cuenta ya con 27 hoyos para el juego.

Las principales cifras de la actividad del campo de golf Almenara en euros, en los últimos tres años, han sido las siguientes:

	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
Nº de green-fees	34.918	41.341	41.211
Ingresos por green-fees (Euros)	1.469.246	1.812.830	1.986.252
Precio medio green-fee (sin IVA) (Euros)	42,07	43,85	48,20
Ingresos por alquileres coche y carritos (Euros)	447.698	547.685	536.192
Green-fees otros campos	557.218	708.088	661.709
<b>Total ingresos golf (Euros)</b>	<b>2.474.162</b>	<b>3.068.603</b>	<b>3.184.133</b>

Las instalaciones del campo de golf Real Club de Golf de Sotogrande pertenecen a una sociedad denominada Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A. de la que Sotogrande, S.A. era propietaria, a 31 de diciembre de 2002, del 4,08% de las acciones. A la fecha de verificación del presente folleto el porcentaje de participación de Sotogrande no ha variado.

Sotogrande, S.A. tiene a la venta acciones de Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A. para aquellos compradores de propiedades de Sotogrande, S.A. que deseen ser socios del Real Club de Golf Sotogrande. La venta de acciones de S. A. D. Sotogrande, S.A. realizada en los últimos ejercicios se detalla a continuación:

	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
Nº de acciones	252	76	12
Coste por acción (Euros)	1.082	1.082	1.082
Precio medio de venta por acción (Euros)	15.084	23.202	38.144
% Variación Anual	8,6%	53,8%	64,40%

Los otros campos de golf, Valderrama y La Cañada no son propiedad de Sotogrande. El campo de golf de Valderrama fue vendido en 1986.

Por otra parte, el campo de golf de La Cañada, de carácter público y situado en Guadiaro, que en la actualidad tiene 18 hoyos, se construyó sobre terrenos cedidos por Sotogrande, S.A. en el marco del Convenio Urbanístico firmado con el Ayuntamiento de San Roque el día 17 de mayo de 1995.

El otro proyecto que la Sociedad está desarrollando dentro del negocio turístico, es la construcción de un nuevo campo de golf de 18 hoyos en el subsector 50 de la urbanización. Este nuevo campo de golf, que se llamará "La Reserva de Sotogrande", está diseñado con los más altos estándares de calidad y su construcción está muy avanzada. Se prevé que La Reserva de Sotogrande esté abierto al público en el verano de 2003.

### **Hotel Almenara y Club de salud**

Dentro de la nueva estrategia de Sotogrande, S.A., orientada a los servicios turísticos, 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, con 150 habitaciones, situado dentro del campo de golf "Almenara Golf", que abrió sus puertas al público en noviembre de 1999.

El Hotel cuenta con tres restaurantes, dos bares, una boutique y una tienda de prensa.

El Club de Salud cuenta con un salón de tratamientos de belleza, sauna, cuarto de vapores, un gimnasio completamente equipado, estudio de aeróbic, piscina cubierta climatizada y peluquería. Existen entrenadores y esteticistas a disposición de los clientes.

Las cifras de negocio del Hotel Almenara y Club de Salud han crecido un 59% del año 2000 al 2002 y se espera que las ocupaciones sigan aumentando en los próximos años. Los ingresos de Sotogrande, S.A. derivados del Hotel Almenara y Club de salud proceden de los ingresos por el alquiler de las habitaciones, servicios de restaurante, así como del alquiler de los salones para organizar conferencias y banquetes y, en general, otros servicios hoteleros.

A continuación se incluye un análisis de los ingresos de los tres últimos ejercicios:

	2000(*)	2001	2002
	Euros	Euros	Euros
Habitaciones	2.666.114	3.539.360	4.162.647
Restauración	2.586.108	3.220.075	3.886.150
Otros ingresos	424.346	523.636	449.756
Club de salud	36.876	479.309	602.676
<b>TOTAL</b>	<b>5.713.444</b>	<b>7.762.380</b>	<b>9.101.229</b>

(\*) Primer ejercicio completo de actividad del Hotel

A continuación se adjunta una tabla con la ocupación media del Hotel Almenara en los tres años de actividad, así como otros ratios relevantes:

	2000(*)	2001	2002
Ocupación media	39,76%	52,27%	55,55%
Ingreso medio por habitación y día (Euros)	122	124	130
Ingresos medios por habitación disponible (Euros)	49	65	77
Nº de empleados (al final del período)	146	169	184
Nº medio de empleados por habitación	0,97	1,13	1,23

(\*) Primer ejercicio completo de actividad del Hotel

## OTRAS ACTIVIDADES

### **Suministro de agua**

Una de las actividades de Sotogrande, S.A., de enorme interés por su valor estratégico, es el tratamiento integral del ciclo del agua en la Urbanización para cuyo fin cuenta con la siguiente infraestructura:

- › Una concesión administrativa de extracción de 825 litros/segundo en el río Guadiaro, por un período ilimitado.
- › Diez pozos que extraen agua de un acuífero con una capacidad estimada de 3,5 Hm<sup>3</sup>. De este acuífero se abastecen directamente los Campos de Golf de Sotogrande, Valderrama, La Cañada y Almenara.
- › Una red de distribución de 81,5 kms. y unos depósitos con 18.000 m<sup>3</sup> de capacidad y una red de saneamiento de 86,7 kms.
- › Conexión a la red municipal mediante una conducción de 800 mm. de agua tratada proveniente del embalse de Guadarranque.
- › Dos plantas depuradoras de aguas residuales con tratamjentos primario y secundario y una capacidad de depuración total de 4.000 m<sup>3</sup>/día.

Asimismo, a medio plazo está prevista la construcción de una traída de agua bruta de 8 Hm<sup>3</sup> anuales que cruzará la Urbanización y de la que también podrán surtirse las redes para riego previstas en la urbanización de los subsectores 50 y 52/53 así como los Campos de Golf ubicados en los mismos.

Los ingresos de los tres últimos ejercicios por los conceptos de suministro, saneamiento y depuración de agua son los siguientes:

	2000	2001	2002
Euros	1.152.435	1.354.693	1.515.077
% Variación Anual	4,9%	17,5%	11,84%

Las tarifas de agua vigentes para la Sociedad en la actualidad se publicaron en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 8 de mayo de 1997.

### Clubes de Playa

La Urbanización Sotogrande cuenta con dos clubes de playa, "El Octógono" y "El Cucurucho". Las instalaciones de "El Octógono" pertenecen a una sociedad denominada Sociedad Deportiva de Tenis, S.A. en la que Sotogrande, S.A. es propietaria del 15,00% de las acciones representativas de su capital social. Las instalaciones de "El Cucurucho" pertenecen a una sociedad denominada Club Deportivo Sotogrande, S.A., propiedad de Sotogrande, S.A. en un 92,51 %.

La venta de acciones de Sociedad Deportiva de Tenis, S.A. realizada en los últimos años se detalla en el cuadro que se adjunta a continuación:

	2000	2001	2002
Nº de acciones	96	92	1
Coste en libros (Euros por acción)	902	902	902
Precio medio de venta (Euros por acción)	1.784	2.675	9.014
% Variación Anual	30,2%	49,9%	236,97%

Desde 1997 y de acuerdo con la nueva estrategia de la Sociedad orientada a los servicios turísticos,

Sotogrande, S.A. ha dejado de vender acciones del Club Deportivo Sotogrande, S.A. con el fin de asegurar los servicios del Club de Playa "Cucurucho" para el público que visite Sotogrande.

### Servicio al Propietario y Alquileres.

Sotogrande, S.A. dispone de un departamento de Servicios al Propietario cuyos objetivos son un complemento de nuestros servicios a los clientes, proporcionar un servicio de mantenimiento y alquileres, la promoción de las visitas turísticas a la Urbanización y el seguimiento y contacto directo con los propietarios y con los clientes de alquileres como una herramienta más de conocimiento de la evolución de nuestro mercado.

### Actividades de las sociedades participadas mayoritariamente

#### Resco-Sotogrande, S.L.

Como ya se menciona en III. 6, la actividad de esta sociedad es la promoción inmobiliaria.

Resco-Sotogrande, S.L. fue constituida en el ejercicio 2000 y actualmente esta Sociedad desarrolla la promoción "Las Cimas de Almenara", consistente en la construcción de siete casas de lujo que se espera entregar en el ejercicio 2003. La Sociedad ha asumido compromisos de venta de 5 de las casas, aunque a 31 de diciembre de 2002 no ha registrado ingresos por los compromisos de venta efectuados.

### Hoteles y Gestión Sotogrande, S.L.

Como ya se menciona en III. 6, la actividad de esta sociedad es la explotación hotelera.

Hoteles y Gestión Sotogrande, S.L. ha sido constituida en el ejercicio 2002 con el objeto de gestionar y explotar el Hotel Sotogrande, actualmente sin actividad, a la espera de acometer obras de reforma y ampliación que se espera estén terminadas en el primer trimestre de 2004 para poder abrir el Hotel, de nuevo, al público.

### Club Deportivo Sotogrande, S.A.

La actividad principal de esta sociedad, como se indica en el punto III.6 es el mantenimiento del inmovilizado material del Club de Playa Cucurucho y la gestión de instalaciones para la práctica de actividades deportivas y de ocio.

A continuación se pueden ver las cifras más significativas de los últimos tres años (en euros):

	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
Cifra de negocios	506.192	570.042	666.749
Cash Flow	204.760	286.129	194.153
Resultado después de impuestos	67.829	194.999	19.772
Dividendo repartido	-	-	-
Dividendo percibido	-	-	-

### **Descripción del Patrimonio Inmobiliario**

A continuación presentamos los elementos más significativos que integran fundamentalmente las existencias y parte del inmovilizado de la Sociedad. El cuadro muestra y compara los valores contables y los resultados del Informe de Valoración de Auguste-Thouard realizada en marzo de 2002 que se adjunta como **Anexo 5**. Para la valoración de Auguste-Thouard sólo se ha tenido en cuenta el valor comercial de los activos, esto es, el precio al cual el inmueble podría ser vendido razonablemente a la fecha del informe, sin tener en cuenta los gastos tributarios ni otros derivados de la venta que pudieran devengarse en caso de enajenación. No obstante, conviene aclarar que, al objeto de incluir valores comparables en el cuadro siguiente, los valores de tasación contenidos en el Informe de Auguste-Thouard han sido ajustados de forma proporcional a las existencias finales a 31 de diciembre de 2002, en atención a las bajas existentes como consecuencia de las ventas efectuadas desde la fecha del Informe, siempre respetando los criterios de valoración de la referida entidad.

La valoración se ha realizado en base al PGOU de 1987 y al Convenio Urbanístico aprobado en marzo de 1998 y posterior desarrollo de los instrumentos de planeamiento, aprobados.

	Zona	Descripción	Valor Contable (Euros)	Auguste-Thouard (Euros)
			31.12.2002	31.03. 2002
1	El Cucurucho	<p>Sobre estos terrenos de una superficie total de 84.617 m<sup>2</sup> esta construido el club de Playa "El Cucurucho", con una superficie construida de 2.260 m<sup>2</sup>, más terrazas y aparcamientos. El club ofrece, como primer atractivo, sus amplias zonas de césped frente a la playa y cuenta además con 3 piscinas, 4 pistas de frontón, 3 pistas de tenis y 9 de padel.</p> <p>Estas instalaciones son las que explota Club Deportivo Sotogrande, S.A. (Véase para más detalle, el punto III.6, en relación a las actividades de sociedades participadas)</p>	<p>1.275.224</p> <p>(Nota: Este valor contable está dentro de Inmovilizaciones Financieras)</p>	8.240.000
2	Subsector 6	En este sector está comprendida una isla de 17.590 m <sup>2</sup> , calificada de paraje natural, que no tiene valor económico	32.143	-
3	La Isla	Se trata de una isla de 153.328 m <sup>2</sup> clasificada como paraje natural de suelo especialmente protegido no urbanizable.	62.255	-
4	Cortijo Paniagua	En el denominado Cortijo Paniagua, estaban las antiguas oficinas de Sotogrande, S.A. y posteriormente fue ocupado por el Colegio Internacional. En la actualidad está desocupado. Tiene una superficie total de 35.000 m <sup>2</sup> , y una edificabilidad de 23.000 m <sup>2</sup> para usos cívico-comerciales. En el Convenio con el Ayuntamiento se admite el uso residencial para este suelo, lo que lo hace más atractivo y apto para promover.	<p>692.985</p> <p>(Nota: Parte de este valor, está dentro de Inmovilizaciones Materiales.)</p>	13.150.000
5	Sector 34	Suelo urbano con una superficie de 141.804 m <sup>2</sup> y uso hotelero o residencial con una edificabilidad de 75.978 m <sup>2</sup> y un máximo de 226 viviendas.	329.336	70.780.000
6	Sector 35	Es el denominado antiguo Cortijo Valderrama. El uso		



	Cortijo Valderrama	permitido es el deportivo con una edificabilidad de 2.139 m <sup>2</sup> y una superficie de 62.910 m <sup>2</sup> . Actualmente en sus instalaciones se encuentran el restaurante La Cabaña y el Centro Hípico Sotogrande.	1.183.552  (Nota: Este valor contable está dentro de Inmovilizaciones Materiales)	3.137.500
7	Sector 50	Tiene una superficie de 3.432.524 m <sup>2</sup> de superficie clasificada como suelo urbanizable programado. El Plan Parcial aprobado prevé la construcción de dos campos de golf de 18 hoyos cada uno y desarrollos urbanos de baja y media densidad con un aprovechamiento lucrativo de 718.799 m <sup>2</sup> de uso residencial, donde podrían llegar a construirse 2.613 viviendas.	31.064.867  (Nota: Parte de este valor contable está dentro de Inmovilizaciones Materiales)	663.914.420
8	Sector 52/53	Este sector tiene un área de 1.424.995 m <sup>2</sup> de superficie. El Plan Parcial aprobado prevé la construcción de un campo de golf de 27 hoyos y desarrollos urbanos de baja y media densidad con un aprovechamiento lucrativo de 278.482 m <sup>2</sup> de uso residencial, para un número máximo de 886 viviendas. En existencias a 31 de diciembre de 2001 hay un total de 436.885 m <sup>2</sup> de suelo.	33.174.078  (Nota: Parte de este valor contable está dentro de Inmovilizaciones Materiales)	194.033.081
9	Puerto Deportivo	Comprende 2 trasteros y 2 garajes en existencias del Puerto Deportivo.	42.874	-
10	Marina	En propiedad de Sotogrande hay 5 parcelas residenciales y 2 parcelas para uso terciario con una superficie total de 29.004 m <sup>2</sup> y una edificabilidad de 45.300 m <sup>2</sup> . Además se dispone de 530 atraques con una superficie de agua abrigada de 22.129 m <sup>2</sup> .	14.588.375	65.154.026
11	Otras existencias no valoradas por Auguste-Thouard	Se trata de 1 apartamento de La urbanización "Playa en Sotogrande".	96.443	-
<b>TOTAL</b>			<b>Valor Contable 31 Dic. 2002</b>	<b>Valor Auguste- Thouard Marzo 2002</b>
			<b>82.542.132</b>	<b>1.018.409.027</b>

**IV.2.2. Descripción de los principales "inputs" que conforman los costes de la actividad y comentario de las características generales más significativas de las fuentes de suministro.**

(Miles de euros)	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>var</u> <u>2002/2000</u>
1.1. Aprovisionamientos por segmento de negocio				
Inmobiliaria	(20.223)	(23.647)	(17.658)	14,53%
Hotel + Golf	(2.836)	(2.367)	(1.958)	44,84%
Servicio de agua y saneamiento	(361)	(344)	(506)	-28,66%
= Aprovisionamientos	(23.420)	(26.358)	(20.122)	16,39%

En la actividad inmobiliaria se produce una importante concentración de los costes en aquellos servicios proporcionados por las contratas de las obras de urbanización y construcción (movimiento de tierra, materiales de construcción, horas de maquinaria, jardinería, etc.). La contratación de tales servicios se encuentra diversificada entre un amplio número de proveedores, en función de las condiciones ofrecidas por cada uno de ellos en cada momento, no existiendo por tanto una dependencia importante de ningún proveedor.

Los costes de la actividad turística consisten fundamentalmente en gasto de personal y alimentación y bebidas, que Sotogrande, S.A. adquiere a través de los canales de NH Hoteles, S.A..

(Miles de euros)	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>var</u> <u>2002/2000</u>
<b>Gastos de Personal</b>				
Inmobiliaria	-1.481	-1.334	-1.173	26,26%
Hotel + Golf	-5.163	-4.315	-3.653	41,34%
Servicio de agua y saneamiento	-378	-251	-16	2262,50%
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>-7.022</b>	<b>-5.900</b>	<b>-4.842</b>	<b>45,02%</b>

El incremento de los gastos de personal va en consecuencia con el incremento de la plantilla sobre todo en la actividad de Hotel + Golf. Además en el año 2000 el mantenimiento del servicio de agua estaba subcontratado y solo se contaba con una persona con contrato laboral y actualmente se realiza con personal propio.

(Miles de euros)	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>var</u> <u>2002/2000</u>
<b>Otros Gastos de Explotación</b>				
Inmobiliaria	-7.173	-8.031	-7.509	-4,47%
Hotel + Golf	-2.171	-1.911	-1.382	57,09%
Servicio de agua y saneamiento	-314	-220	-254	23,62%
<b>Total Otros Gastos de Explotación</b>	<b>-9.658</b>	<b>-10.162</b>	<b>-9.145</b>	<b>5,61%</b>

La variación de estos gastos ha sido negativa en el negocio inmobiliario y en el negocio Hotel+Golf y Agua es significativa, aunque de acuerdo al mayor volumen de facturación y a la necesidad de mayores gastos de mantenimiento. En conjunto la variación está por debajo de la inflación acumulada del periodo.

(Miles de euros)	2002	2001	2000	var 2002/2000
<b>Variación de las Provisiones de tráfico</b>				
Inmobiliaria	4	2	17	-76,97%
Hotel + Golf	-41	-4	-9	364,80%
Servicio de agua y saneamiento				
<b>Total Variación de las Provisiones de Tráfico</b>	<b>-37</b>	<b>-2</b>	<b>9</b>	<b>-532,95%</b>

El incremento de la dotación de insolvencias está asociado a la mayor actividad de Hotel + Golf Almenara. Ver mayor explicación en IV.1-2.

(Miles de euros)	2002	2001	2000	var 2002/2000
<b>Dotaciones para amortizaciones del Inmovilizado</b>				
Inmobiliaria	-497	-338	-266	86,84%
Hotel + Golf	-1.782	-1.698	-1208	47,52%
Servicio de agua y saneamiento	-349	-171	-130	168,46%
<b>Total Amortizaciones</b>	<b>-2.628</b>	<b>-2.207</b>	<b>-1.604</b>	<b>63,84%</b>

Incremento de las amortizaciones de acuerdo a los nuevos activos puestos en explotación.

### **IV.2.3. El mercado de Sotogrande**

#### **IV.2.3.1. Introducción**

Aunque Sotogrande no se encuentra administrativamente integrado en la provincia de Málaga y el nivel de calidad de su producto le diferencia cualitativamente del producto típico de la Costa del Sol, hay que admitir que el análisis de la evolución de dicho mercado es una obligada referencia para establecer nuestro posicionamiento comercial.

La línea de costa que se extiende desde Málaga a Tarifa, lugar de tránsito del Mediterráneo al Atlántico, se comporta como un único mercado inmobiliario turístico, sobre el que se superponen los mercados de primera residencia generados por los núcleos urbanos que cuentan con servicios suficientes para sus residentes, tales como Málaga, Marbella, Algeciras y otras localidades de menor importancia.

Las excelentes condiciones climáticas de la Costa del Sol propiciaron un espectacular crecimiento turístico a lo largo de los últimos treinta años. Desde el aeropuerto de Málaga, la urbanización se desarrolló en dirección suroeste, sobre la base de una fuerte demanda británica seguida por la demanda generada por el mercado español.

La dura crisis inmobiliaria turística producida a finales de 1989 se inicia por la incidencia que la situación de la economía británica tuvo en la Costa del Sol. Posteriormente, este efecto fue amplificado por la subsiguiente crisis y recesión económica que sufrió España a partir de 1992.

El período 90-93 significó un duro correctivo al sector que, ante la inexistente demanda, se vio obligado a reducir precios para dar salida a los abultados stocks en venta. La reducción media de precios superó el 40%, con precios de mercado inferiores, en ocasiones, a los préstamos con garantía hipotecaria que gravaban los inmuebles.

Desde la segunda mitad del año 93, el mercado inmobiliario de la Costa del Sol se ha mostrado más activo. Una vez descontados los precios de forma drástica, se realizaron operaciones que redujeron el número de apartamentos en venta en las promociones inmobiliarias de más calidad. En 1994 continuó la mejora de la situación para los productos de la gama alta. Durante el año 1995, el mercado nacional, que representa en la actualidad más del 50% del total, volvió a dar muestras de evidente debilidad, truncando las expectativas creadas en el año anterior. En 1996, los mercados nacional y alemán se resintieron de las políticas restrictivas llevadas a cabo por los gobiernos comunitarios en el segundo semestre del ejercicio 1996 que han afectado negativamente y de forma generalizada al mercado de segunda residencia. A partir de 1997 y 1998 se inicia una progresiva recuperación del mercado que se concreta con un nuevo boom en 1999 y 2000 a consecuencia de la buena situación económica en España y de la fortaleza de la libra esterlina que hace que el mercado británico se comporte como el más fuerte en los últimos tres años después del español.

#### IV.2.3.2. Situación Actual

El ejercicio 2002 ha confirmado la positiva trayectoria de la Sociedad en los últimos años. Por un lado la cifra de ventas inmobiliarias ha aumentado un 14% respecto del año 2001 y por otro lado las cifras de facturación de actividades no inmobiliarias han aumentado en un 14% respecto del año 2001. Asimismo, la Sociedad sigue desarrollando con éxito su estrategia encaminada a diversificar sus fuentes de ingresos, complementando la tradicional actividad inmobiliaria con una actividad de servicios turísticos.

#### IV.2.3.3. Posicionamiento de Sotogrande en el Mercado de La Costa del Sol

El mercado turístico lineal descrito funciona de forma cada vez más integrada. A medida que la comunicación se facilita por la construcción de la autovía N-340, que está conformando un área metropolitana única, se facilitan desplazamientos y oferta de servicios y se relativiza la localización residencial al mejorar la accesibilidad a los destinos de trabajo y ocio.

En este marco, se incrementa la ventaja diferencial de las áreas residenciales de mayor calidad ambiental, mejor conservación del medio natural, mayor grado de seguridad y más prestigio social.

Tomando la Costa del Sol en su conjunto, destacan Marbella y Sotogrande como las áreas residenciales de más calidad. En realidad, son dos mercados que están compitiendo de forma cada vez más evidente. En esta competencia las ventajas de Marbella residen en el hecho de constituir un centro de servicios y de ocio plenamente consolidado. Por el contrario, Sotogrande, que se encuentra en una zona frontera del desarrollo turístico donde la ola de crecimiento no ha alcanzado su cota máxima, tiene la ventaja de poder ofrecer un medio natural mejor conservado y una menor densidad en la construcción. Por otra parte, el tamaño de la Urbanización le permite una planificación bien estructurada y sus recursos acuíferos le dan una ventaja adicional.

#### IV.2.3.4. Ventas por Nacionalidades

La evolución de las ventas y el origen de las peticiones de información durante los últimos tres ejercicios han sido las siguientes:

VENTAS POR NACIONALIDADES (Unidades)			
	2000	2001	2002
Españoles	216	173	69
Británicos	49	44	35
Alemanes	10	8	7
Otras	38	12	12
TOTAL	313	237	123

Los porcentajes que supone cada nacionalidad sobre el total de ventas durante los tres últimos ejercicios son los siguientes:

VENTAS POR NACIONALIDADES (%)			
	2000	2001	2002
Españoles	69%	73%	56%
Británicos	16%	19%	28%
Alemanes	3%	3%	6%
Otras	12%	5%	10%
TOTAL	100%	100%	100%

SOLICITUD DE INFORMACIÓN POR NACIONALIDADES (Unidades)			
	2000	2001	2002
Españoles	475	346	336
Británicos	806	991	667
Alemanes	455	432	291
Otras	568	583	429
TOTAL	2.304	2.352	1.723

La crisis iniciada a finales de 1989, que tuvo su origen en el repliegue de la demanda británica significó un cambio profundo en la composición por origen de las ventas. El mercado nacional pasó a significar más del 60% de la demanda ocupando la posición tradicional del mercado británico. Cabe preguntarse si esta reestructuración se ha producido como consecuencia de la debilidad de la demanda británica o responde a un cambio estructural producido en el mercado español.

Nos inclinamos a pensar que, si bien la primera causa tiene su importancia, la mejora en las comunicaciones por carretera entre Madrid y Sotogrande juega un papel cada vez más decisivo, acercando el producto al área urbana de mayor poder adquisitivo.

También la mejora en las comunicaciones, en este caso la construcción de la autovía que une Sotogrande con Algeciras y el Campo de Gibraltar, supone la consolidación de la demanda de residencia permanente en Sotogrande, que se convierte en la zona con más prestigio de una población que ronda los 200.000 habitantes.

Desde 1993, la tendencia decreciente de la demanda británica se invirtió como consecuencia de las mejores perspectivas económicas. En la actualidad se mantiene la actividad publicitaria en Gran Bretaña. La buena imagen de Sotogrande en el Reino Unido y la facilidad de las comunicaciones con Gibraltar y Málaga son factores que hacen de este mercado uno de los objetivos comerciales más importantes. La fortaleza de la libra esterlina frente al euro ha supuesto un aumento en la capacidad de compra del mercado británico que ha contribuido de manera decisiva a la fortaleza de este mercado.

El tercer mercado en Sotogrande por orden de importancia es el alemán. El potencial de la economía alemana, su población y nivel de renta son factores que nos hacen ser optimistas sobre el interés de este mercado. La reacción de nuestros clientes y visitantes alemanes hacia las casas y apartamentos de la Marina es muy favorable. Son productos que sintonizan muy bien con el gusto de este mercado, que busca calidad y que es muy receptivo a la buena conservación del entorno natural, sin embargo la crisis económica que afecta a este país ha afectado negativamente a las ventas en los últimos 3 años.

En cuanto a la forma de comercializar nuestra oferta en ciudades tan alejadas como Madrid, Londres o Hamburgo, la Sociedad tiene una red exclusiva de agentes comerciales implantados en los diferentes mercados que hacen el seguimiento y la organización de visitas a la Urbanización.

#### **IV.2.4. Acontecimientos excepcionales**

No ha habido acontecimientos excepcionales.

#### **IV.2.5. Política Comercial**

La política comercial de la Sociedad está basada en una política de precios en la que la definición de los precios de los productos se ve condicionada por la demanda que haya en el mercado y por los precios de la competencia (fundamentalmente las urbanizaciones más prestigiosas de Marbella).

La política de descuentos depende mucho del volumen de la operación en negociación pero rara vez éstos exceden del 5%.

Las ventas siempre se hacen en euros por lo que no hay ningún riesgo de cobertura de divisa.

Las ventas se hacen al contado si la construcción del inmueble está terminada y se establece un calendario de pagos de acuerdo al ritmo de construcción cuando la venta se hace sobre plano.

La comercialización de los productos se hace a través de un departamento comercial propio que atiende a los clientes en la Urbanización. Asimismo, existe una red de agentes externos que trabajan como comisionistas y que son fundamentalmente otra fuente para atraer a la Urbanización clientes interesados en nuestros productos.

### **IV.3. CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES**

#### ***IV.3.1. Grado de estacionalidad de los negocios del emisor***

El negocio tradicional de Sotogrande, S.A., de carácter inmobiliario, no es de carácter estacional. Sin perjuicio de que los meses de verano son los de mayor ocupación y actividad en al urbanización, las ventas se producen a lo largo de todo el año, siendo los meses de verano los menos productivos en cuanto a consecución de ventas. No obstante, puede señalarse que la oferta de la Sociedad se dirige mayoritariamente al mercado de segunda residencia, que es sensible a los ciclos económicos. Esta influencia de los ciclos económicos espera verse paliada:

- a) De una parte, por la mayor afluencia de clientes de la zona del Campo de Gibraltar como consecuencia de la apertura de la autovía desde Algeciras a Sotogrande y la adquisición por éstos de primeras residencias.
- b) y de otra, por la nueva estrategia de Sotogrande, S.A. dirigida al negocio turístico hotelero, que proporcionará a la Sociedad ingresos recurrentes.

#### ***IV.3.2. Dependencia de Patentes y Marcas***

No procede.

#### ***IV.3.3. Política de investigación y desarrollo***

No procede.

#### ***IV.3.4. Litigios y arbitrajes***

No existen reclamaciones, demandas, juicios, litigios o arbitrajes contra Sotogrande, S.A. que por su cuantía hayan tenido o pudieran tener incidencia alguna sobre la situación financiera, el equilibrio patrimonial o la solvencia de la Sociedad.

#### ***IV.3.5. Interrupciones en las actividades del Emisor***

No ha habido.

#### ***IV.3.6. Nivel de concentración con principales proveedores***

La compañía no tiene personal propio para las tareas de construcción, sino que subcontrata las diferentes obras de infraestructura y construcción. Este mercado tiene multitud de oferentes y por tanto no hay ningún condicionante a la hora de contratar. Los precios se han mantenido al alza en los últimos años. Para el servicio de agua y saneamiento, Sotogrande, S.A. dispone de red propia de distribución. Los suministros del Hotel y Golf se adquieren a través de la red de proveedores de NH Hoteles, S.A..

#### ***IV.3.7. Existencia de avales y garantías***

A 31 de diciembre de 2002 Sotogrande, S.A. tiene presentados avales técnicos ante diversos organismos por importe aproximado de 10.611.887,05 euros con motivo de los compromisos adquiridos de ejecución de obra y avales económicos por importe aproximado de 1.967.110,41 euros con motivo de los compromisos de entrega de viviendas.

#### ***IV.3.8. Riesgos***

*Factores de riesgo*

Además de la sensibilidad de la actividad inmobiliaria a los ciclos económicos mencionados en IV.3.1., otras circunstancias a tener en cuenta son:

- La paridad de las divisas, fundamentalmente la libra esterlina, frente al euro. Actualmente la libra está muy fuerte y ello influye en la mayor afluencia de clientes británicos. En el ejercicio 2002, según se recoge en el cuadro segundo del apartado IV.2.3.4 anterior, el porcentaje de ventas (por unidades) a clientes británicos ha supuesto un 28% del total de ventas del ejercicio.

A continuación se incluye una tabla de paridades Euro/Libra Esterlina (\*) durante los años 2001, 2002 y 2003:

<b>Año</b>	<b>Mes</b>	<b>Libra Esterlina (GBP)</b>
2001	Enero	0,6367
	Febrero	0,6387
	Marzo	0,6192
	Abril	0,6195
	Mayo	0,5973
	Junio	0,6031
	Julio	0,6143
	Agosto	0,6285
	Septiembre	0,622
	Octubre	0,6213
	Noviembre	0,6238
	Diciembre	0,6085
2002	Enero	0,6111
	Febrero	0,61115
	Marzo	0,613
	Abril	0,6188
	Mayo	0,6405
	Junio	0,6498
	Julio	0,6261
	Agosto	0,6352
	Septiembre	0,6295
	Octubre	0,6326
	Noviembre	0,6395
	Diciembre	0,6505
2003	Enero	0,6557
	Febrero	0,6842

(\*) Tipos de cambio de referencia publicados por el Banco Central Europeo. Los datos corresponden al último día del mes.

- Las ventas siempre se hacen en euros y en consecuencia no existe riesgo por fluctuación de cambio que pueda afectar a la cuenta de resultados.

Los tipos de interés, afectan fundamentalmente al mercado español, que recurre en un porcentaje más alto a la financiación hipotecaria para comprar. La actual coyuntura de tipos bajos es muy positiva. A medio plazo, se considera que el Euro contribuirá a estabilizar los tipos de interés en niveles similares a los actuales.

Teniendo en cuenta las características de la actividad de la Sociedad, la naturaleza de sus activos y la amplia extensión del terreno en que se encuentran ubicados, no existen riesgos de carácter contingente que merezcan ser destacados, excepción hecha de aquellas extraordinarias e imprevisibles derivadas de catástrofes naturales.

#### *Política de aseguramiento de la Sociedad*

La política de aseguramiento seguida por la Sociedad, cubre sus riesgos ordinarios. A continuación se incluye un cuadro esquemático de las principales pólizas de seguros.

## RIESGOS MATERIALES

RIESGO ASEGURADO	CAPITAL (miles de euros)	COMPANIA	RAMO
Instalaciones, edificios y bienes propios	12.523	WINTERTHUR	COMBINADO
Hotel Almenara	13.315	WINTERTHUR	COMBINADO Y R.C.
Golf Almenara	3.527	WINTERTHUR	COMBINADO
Golf Almenara	601	WINTERTHUR	R.C.
Contaminación depuradoras	600	WINTERTHUR	R.C.
Actividad de obra civil	601	WINTERTHUR	R.C.
Actividades de ocio	1.502	WINTERTHUR	R.C.
Actividad de agua y servicios	1.502	WINTERTHUR	R.C.
	<b>34.171</b>		

Además la Sociedad tiene aseguradas todas sus obras de construcción con seguros Multirriesgo construcción y tiene asegurado a todo su personal según los requisitos de cada convenio por accidentes y/o vida. Las promociones se aseguran con pólizas que cubren la garantía decenal según Ley. Las existencias que son suelo no están aseguradas.

### *El Cucurucho*

En virtud de la Ley de Costas, promulgada en 1988, se declararon públicas gran parte de las costas españolas. Mediante resolución del Ministerio de Fomento de 1994, se declaró pública gran parte del área en que se asienta el club de playa "El Cucurucho". Club Deportivo Sotogrande, S.A. ha solicitado la oportuna concesión para el uso comercial y explotación del mencionado club de playa sin que a la fecha de elaboración de este Folleto se haya obtenido resolución favorable al respecto. Sin perjuicio de que la resolución del Ministerio de Fomento no sea firme, y de la existencia de diversas alternativas para el enclave del citado club de playa, la denegación de la concesión podría implicar la supresión de las instalaciones con la consiguiente compensación económica a favor de Club Deportivo Sotogrande, S.A.

## IV.4. INFORMACIONES LABORALES

### *IV.4.1. Número medio del personal empleado y su evolución durante los últimos tres años*

A 31 de diciembre de 2002, la empresa contaba con 306 empleados, de los cuales 190 son fijos y 116 temporales. La evolución de los mismos se recoge en la siguiente tabla:

Nº. de empleados	2000	2001	2002
Fijos	156	179	190
Eventuales	70	67	116
<b>Nº de empleados a 31 de diciembre</b>	<b>226</b>	<b>246</b>	<b>306</b>

El número medio de personas empleadas por la Sociedad durante los últimos tres años, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:



Nº. de empleados	2000	2001	2002
Directores y jefes de departamento	15	20	18
Técnicos	11	26	36
Comerciales	5	5	5
Administrativos	15	19	15
Resto de personal (*)	190	205	215
<b>Nº medio de empleados</b>	<b>236</b>	<b>275</b>	<b>289</b>

El número de personas empleadas a 31 de diciembre distribuido por categorías ha sido el siguiente:

Nº. de empleados	2000	2001	2002
Directores y jefes de departamento	14	18	20
Técnicos	11	27	28
Comerciales	5	5	5
Administrativos	16	17	11
Resto de personal (*)	180	179	242
<b>Nº medio de empleados</b>	<b>226</b>	<b>246</b>	<b>306</b>

(\*) Este grupo está integrado por el resto de personal productivo de Sotogrande (i.e. personal de mantenimiento, de hostelería y de la construcción).

A continuación se distribuye la plantilla de la Sociedad a 31 de diciembre de 2002 por tramos de edad y sexo:

	<b>Mujeres</b>	<b>%</b>	<b>Hombres</b>	<b>%</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
Menores de 25 años	11	4	43	15	54	18
Entre 25 y 35 años	57	19	88	29	145	48
Entre 35 y 45 años	27	9	40	13	67	21
Mayores de 45 años	15	5	25	8	46	13
<b>Plantilla a 31.12.02</b>	<b>110</b>	<b>36</b>	<b>196</b>	<b>64</b>	<b>306</b>	<b>100</b>

De los datos anteriores se desprende que la edad media de la plantilla de la Sociedad es de 37 años.

El 5 de septiembre de 1989 se firmó un contrato de gerencia con Inversores Gestores Asociados, S.A. – INGESA- (sociedad filial 100% de NH Hoteles, S.A.) mediante la cual la gerencia de Sotogrande, S.A. era asumida por esta sociedad, figurando por este concepto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2002 (Tabla V.1.1) gastos por importe de 1.948.000 euros.

La dirección considera que la relación con los empleados de la compañía es generalmente buena. En los últimos cinco años no ha habido ninguna parada en el desarrollo de las actividades de la Sociedad ocasionada por el personal que haya tenido un efecto negativo en los resultados operativos de Sotogrande.

#### **IV.4.2. Negociación colectiva en el marco de la Sociedad**

La Sociedad está acogida al convenio colectivo provincial del sector de la construcción y al convenio colectivo provincial de hostelería. Adicionalmente existe un convenio colectivo de empresa para el campo de golf.

## COLECTIVOS DE PERSONAL

Dentro de la plantilla de Sotogrande, S.A., existen 3 colectivos de empleados, a efectos de la regulación de las relaciones laborales (datos a 31 de diciembre de 2002):

(i) Personal incluido en el ámbito de aplicación del Convenio Colectivo del sector de la construcción: 75 personas

(ii) Personal incluido en el ámbito de aplicación del Convenio Colectivo del sector de la hostelería: 164 personas

(iii) Personal incluido en el ámbito de aplicación del Convenio Colectivo de empresa para el campo de golf: 67 personas

## CONVENIO COLECTIVO

El Convenio Colectivo Provincial del sector de la construcción de la provincia de Cádiz se ha firmado en julio de 2002 con vigencia hasta final de 2004. El Convenio Colectivo del sector de la hostelería de la provincia de Cádiz se ha firmado en mayo de 2002, con vigencia desde el 1 de Enero de 2002 hasta el 31 de Diciembre de 2003. Adicionalmente la Sociedad firmó un convenio colectivo de empresa que afecta a la plantilla que trabaja en la actividad del campo de golf, el 1 de enero de 2001, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2003. Dichos convenios regulan las relaciones de trabajo en la Empresa, para los trabajadores incluidos en su ámbito.

## REPRESENTACION COLECTIVA Y SINDICAL

Como órganos de representación unitaria se establecen el Comité de Empresa para el ámbito del Hotel (con nueve miembros), tres representantes de los trabajadores de la construcción y tres representantes de los trabajadores del golf.

### ***IV.4.3. Descripción de la política seguida por la Sociedad en materia de ventajas al personal y, en particular, en materia de pensiones de toda clase***

La Sociedad no tiene estipulado ningún plan de pensiones complementario al sistema general de la Seguridad Social.

No obstante lo anterior, el convenio colectivo vigente de construcción reconoce un incentivo por jubilación anticipada cuya cantidad varía en función de los años de servicio y fecha de retiro, pudiendo devengar un máximo de 6 mensualidades. Asimismo, el convenio de hostelería obliga al pago de un número determinado de mensualidades a aquellos empleados que al cesar en la empresa por jubilación o incapacidad laboral permanente tengan una determinada antigüedad. En relación con lo anterior, no existe en la Sociedad ningún importe dotado ni se ha realizado ningún estudio actuarial, ya que no se trata de un compromiso de plan de pensiones complementario sino una cláusula del convenio cuya aplicación práctica se da en muy raras ocasiones. En los últimos diez años no ha habido ningún caso de jubilación anticipada en la sociedad.

## OTROS BENEFICIOS

Adicionalmente al seguro de accidentes establecido en el convenio colectivo, los trabajadores indefinidos del sector de la construcción (46 a 31 de diciembre de 2002) son beneficiarios de un seguro de vida con las siguientes cantidades aseguradas:

Vida: 24.040 euros

Muerte por accidente: 48.081 euros

Invalidez absoluta-permanente: 24.040 euros

### ***IV.4.4. Conflictividad laboral***

Teniendo en cuenta la definición de Conflictividad Laboral como aquella discrepancia surgida en el seno de las relaciones laborales entre trabajadores y empresario, en cualquiera de sus modalidades ya sea desde el punto de vista individual o colectivo, hay que destacar que en Sotogrande, S.A. prácticamente no existe conflictividad laboral quedando reducida a esporádicas demandas puntuales a la Inspección de Trabajo.

## IV.5. POLÍTICA DE INVERSIONES

### IV.5.1. Principales inversiones realizadas en 2000, 2001 y 2002

Las principales inversiones realizadas en el inmovilizado y las existencias de Sotogrande, S.A. en los ejercicios 2000, 2001 y 2002 han sido las siguientes:

	Miles de Euros		
	2000	2001	2002
Inversiones en productos inmobiliarios:			
Infraestructura de La Marina	899	3.052	6.968
Urbanización Sector 52/53	343	2.681	-
Urbanización Sector 50	469	2.435	8.125
Construcción Ribera del Volador	1.933	-	-
Construcción Ribera del Emperador	5.529	5.529	-
Construcción Ribera del Delfín	439	1.272	4.506
Construcción Los Cármenes de Almenara	-	511	2.627
Construcción Ribera del Guramí	-	-	889
Inversiones en actividades turísticas:			
Hotel+Golf Almenara	2.927	-	442
Campo de Golf La Reserva de Sotogrande	1.227	3.082	4.159
Casa Club de Golf la Reserva de Sotogrande	-	-	1.329
Inversión en otros activos:			
Colegio Internacional	740	4.002	87
<b>Total</b>	<b>14.506</b>	<b>22.284</b>	<b>29.132</b>

Hasta la fecha, Sotogrande siempre ha contado con tesorería positiva por lo que la práctica totalidad de las inversiones han sido financiadas mediante recursos propios.

### IV.5.2. Principales inversiones en curso de realización e inversiones futuras

La Sociedad está desarrollando un nuevo proyecto dentro del negocio turístico consistente en la construcción de un nuevo campo de golf de 18 hoyos y una casa club en el subsector 50 de la urbanización. Este nuevo campo de golf se llamará "La Reserva de Sotogrande" y está diseñado con los más altos estándares de calidad. Su construcción está muy avanzada, empezando las labores de siembra en el verano de 2002 y se prevé que esté abierto al público en el verano de 2003. Asimismo se han acometido las obras de infraestructura y urbanización de 150 parcelas alrededor de este campo de golf, siendo ésta la 1ª fase de desarrollo del denominado Subsector 50.

Por otro lado la Sociedad ha acometiendo las obras de la infraestructura básica de La Marina comprometidas con Metrovacesa de Viviendas, S.L. (véase IV.2.1. Descripción de la actividad-Inmobiliaria) acabadas dichas obras dentro del primer trimestre de 2003.

Las inversiones anteriores aparecen cuantificadas en el apartado VII.2.3 del capítulo VII siguiente.

No existen inversiones futuras con compromiso en firme. Todas las inversiones futuras de la Sociedad se realizarán en función de la evolución del mercado y de la propia evolución de los proyectos en curso, mencionados en el presente folleto.

### INVERSIONES A REALIZAR EN RELACIÓN CON LOS ACTIVOS A ADQUIRIR DE AHORA:

Como ya ha quedado expuesto en el apartado II.16 ("FINALIDAD DE LA OPERACIÓN") del Capítulo II del presente folleto Sotogrande va destinar el importe neto de la presente ampliación de capital a la adquisición de una serie de activos principalmente relacionados con la actividad de golf y dos hoteles situados en la Costa del Sol que actualmente son propiedad de AHORA. Independientemente de las inversiones recurrentes de mantenimiento que requiere todo hotel y campo de golf (que a modo orientativo puede representar alrededor de un 4% de los beneficios antes de impuestos), sólo en los proyectos de Mijas y Casares existe una inversión no recurrente prevista.

En el caso de Casares, se trata de un contrato de arrendamiento de un hotel en el que será por cuenta de Sotogrande la provisión del mobiliario necesario. La inversión prevista en relación con el referido mobiliario es de 3.000.000 Euros.

En el caso de Mijas, Sotogrande, a cambio de soportar el contrato una renta anual muy reducida en relación con lo que serían precios de mercado, hace la inversión del campo a cambio de un contrato de arrendamiento de renta muy baja. La inversión prevista en el campo es de 6.611.133 Euros.

Como ya se ha mencionado en el apartado II.16 del Capítulo II anterior, Sotogrande no tiene ninguna dificultad financiera para financiar los proyectos descritos en los dos párrafos anteriores con los cash flows que genera. Adicionalmente, Sotogrande cuenta con una capacidad de endeudamiento notable al no tener prácticamente deuda bancaria. En consecuencia, al objeto de financiar las referidas inversiones Sotogrande empleará recursos propios en la medida que se generen, acudiendo a la financiación bancaria en caso de ser necesario.

**CAPÍTULO V**

---

**EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA  
Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR**

---

## CAPÍTULO V

### EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

#### V.1.- INFORMACIÓN CONTABLE INDIVIDUAL DE SOTOGRANDE, S.A.

Se adjunta a continuación un cuadro comparativo del Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de Sotogrande, S.A., de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2002, 2001 y 2000, así como cuadro de financiación comparativo del último ejercicio cerrado con los dos ejercicios anteriores.

Se incorpora como **Anexo 1** al presente Folleto Informativo el informe de auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2002, acompañado del informe de Gestión de Sotogrande, S.A. correspondiente a dicho período.

#### **V.1.1. Cuadro comparativo del Balance de Situación de Sotogrande, S.A. de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre 2000, 2001 y 2002**

(En euros)

	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Gastos de establecimiento	637.440	707.782	937.525
Inmovilizado inmaterial, neto	71.125	197.132	230.686
Inmovilizado material, neto	49.590.256	40.808.391	32.875.837
Inmovilizado financiero, neto	3.713.316	2.749.426	3.018.277
Deudas de tráfico a largo plazo	104.983	38.206	192.114
<b>Total inmovilizado</b>	<b>54.117.120</b>	<b>44.500.937</b>	<b>37.254.439</b>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	805	113.123
<b>Activo Circulante</b>			
Existencias	37.393.715	35.276.520	45.374.497
Clientes	22.552.598	8.522.724	4.213.233
Deudores	245.966	202.126	427.734
Deudores empresas grupo y asociadas	1.078.325	1.251.061	421.941
Administraciones Públicas	2.656.411	4.156.059	8.378.151
Inversiones financieras temporales	49.685.909	52.374.292	64.081.413
Tesorería	1.200.329	403.838	627.432
Ajustes por Periodificación	1.796.608	1.761.897	1.570.487
<b>Total Activo Circulante</b>	<b>116.609.861</b>	<b>103.948.517</b>	<b>125.094.888</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>170.726.981</b>	<b>148.450.259</b>	<b>162.462.450</b>

	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
<b>Fondos Propios</b>			
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
<b>Total fondos propios</b>	<b>119.764.631</b>	<b>97.453.853</b>	<b>81.929.911</b>
<b>Ingresos a distribuir varios ejercicios</b>	<b>3.904.145</b>	<b>2.044.030</b>	<b>1.816.180</b>
<b>Acreedores a largo plazo</b>			
Emisión obligaciones convertibles	-	-	-
Provisiones para riesgos y gastos	1.643.693	1.643.690	1.643.690
Deudas entidades de crédito	-	-	35.225
Impuestos diferidos	280.173	655.698	914.560
Otros acreedores	161.308	127.330	95.669
<b>Total pasivo a largo plazo</b>	<b>2.085.174</b>	<b>2.426.718</b>	<b>2.689.144</b>
<b>Acreedores a corto plazo</b>			
Emisión obligaciones convertibles	-	-	11.973.724
Intereses por emisión obligaciones	-	-	659.136
Deudas entidades de crédito	631.664	667.213	418.857
Deudas con empresas grupo	2.006.840	1.774.164	1.690.220
Administraciones Públicas	12.932.713	9.724.550	14.730.717
Acreedores Comerciales	10.883.054	7.842.332	5.205.574
Otras deudas	1.599.318	990.402	1.960.084
Anticipos de clientes	9.827.611	24.652.194	38.611.500
Provisiones para operaciones tráfico	7.091.831	874.803	777.403
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<b>44.973.031</b>	<b>46.525.658</b>	<b>76.027.215</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>170.726.981</b>	<b>148.450.259</b>	<b>162.462.450</b>

**V.1.2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias de Sotogrande, S.A. de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2000, 2001 y 2002:**

(En euros)

	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Cifra de negocios	75.555.160	67.699.692	67.672.142
Otros ingresos de explotación	169.317	195.984	125.960
<b>Total ingresos</b>	<b>75.724.477</b>	<b>67.895.676</b>	<b>67.798.102</b>
Aprovisionamientos	(23.420.274)	(26.357.590)	(20.121.681)
Gastos de personal	(7.022.069)	(5.900.340)	(4.842.030)
Amortizaciones de inmovilizado	(2.628.443)	(2.207.157)	(1.604.095)
Variación de provisiones de tráfico	(37.382)	(1.845)	8.546
Otros gastos de explotación	(9.657.823)	(10.161.728)	(9.145.154)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>42.765.991</b>	<b>44.628.660</b>	<b>35.704.414</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>32.958.486</b>	<b>23.267.016</b>	<b>32.093.688</b>
Ingresos financieros y asimilados	2.185.880	3.205.198	1.795.878
Gastos financieros y asimilados	(1.583.720)	(2.292.002)	(1.381.210)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>602.160</b>	<b>913.196</b>	<b>414.668</b>
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>33.560.646</b>	<b>24.180.212</b>	<b>32.508.356</b>
Beneficios procedentes del inmovilizado	-	4.183	10.944
Beneficios por operaciones con acciones propias	-	-	-
Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	204.673	56.279	46.254
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	39.343	6.263	93.710
Ingresos extraordinarios	556.552	81.155	15.801
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>800.568</b>	<b>147.880</b>	<b>166.709</b>
Pérdidas procedentes del inmovilizado	-	(8.150)	(8.510)
Variación de provisión de acciones propias	-	-	-
Gastos extraordinarios	(37.031)	(5.897)	(35.496)
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<b>(37.031)</b>	<b>(263.245)</b>	<b>(95.597)</b>
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>763.537</b>	<b>(115.365)</b>	<b>71.112</b>
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>34.324.183</b>	<b>24.064.847</b>	<b>32.579.468</b>
Impuesto sobre beneficio	(12.013.405)	(8.540.905)	(11.333.358)
<b>BENEFICIO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>	<b>22.310.778</b>	<b>15.523.942</b>	<b>21.246.110</b>



### V.1.3. Cuadro de financiación del ejercicio 2002 y comparación con los dos ejercicios anteriores

#### Cuatro de financiación (en euros)

ORIGENES	EJERCICIO 2002	EJERCICIO 2001	EJERCICIO 2000
1. Recursos procedentes de las operaciones	23.604.989	17.049.198	22.978.556
2. Aportaciones de accionistas			
a) Ampliación de capital			
b) Para compensación de pérdidas			
3. Adiciones de ingresos a distribuir en varios ejercicios	2.365.626	763.610	1.161.210
4. Deudas a largo plazo			
a) Empréstitos y otros análogos			
b) De empresas del Grupo			
c) De empresas Asociadas			
d) De proveedores de inmovilizado y otros	33.996		
5. Enajenación de inmovilizado			
a) Inmovilizaciones inmateriales	720		5.217
b) Inmovilizaciones materiales	724	141.743	54.716
c) Inmovilizaciones financieras:			
c.1. Empresas del Grupo		505.523	
c.2. Empresas Asociadas	467.185	165.230	359.387
c.3. Otras inversiones	24.747	53.028	46.386
6. Cancelación de gastos a distribuir en varios ejercicios			
7. Enajenación de acciones propias			
8. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras			
a) Empresas del Grupo			
b) Empresas Asociadas	22.312		
c) Otras inversiones financieras			
d) Deudas por operaciones de tráfico a largo plazo	13.893	153.908	

<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>26.534.192</b>	<b>18.832.240</b>	<b>24.605.472</b>
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------

EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES

<b>(DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>
---------------------------------------------

**Cuadro de financiación**  
(en euros)

<b>APLICACIONES</b>	<b>EJERCICIO 2002</b>	<b>EJERCICIO 2001</b>	<b>EJERCICIO 2000</b>
1. Recursos aplicados en las operaciones			
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas	159.400		
3. Adquisiciones de inmovilizado			
a) Inmovilizaciones inmateriales	1.943	32.365	35.165
b) Inmovilizaciones materiales	11.054.055	9.989.759	7.668.674
c) -Inmovilizaciones financieras:			
c.1. Empresas del Grupo	992.750		816.998
c.2. Empresas asociadas		412.366	
c.3. Otras inversiones financieras	112.073	42.564	22.261
4. Adquisiciones de acciones propias			54.819
5. Cancelación ingresos a distribuir en varios ejercicios			
6. Dividendos			
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo			
a) Empréstitos y otros análogos			11.973.724
b) De empresas del Grupo			
c) De empresas Asociadas			
d) De otras deudas			289.231
e) De proveedores de inmovilizado y otros			
8. Provisiones para riesgos y gastos			
9. Gastos a distribuir en varios ejercicios			
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>12.320.221</b>	<b>10.477.054</b>	<b>20.860.872</b>
<b>EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES</b>			
<b>(AUMENTOS DE CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>14.213.971</b>	<b>8.355.186</b>	<b>3.744.600</b>

<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>EJERCICIO 2002</b>	<b>EJERCICIO 2001</b>	<b>EJERCICIO 2000</b>
Existencias	2.117.195	(10.097.977)	(7.712.956)
Clientes y deudores	12.401.330	690.911	7.848.539
Acreedores a corto plazo	1.552.627	29.501.557	(52.091.595)
Inversiones financieras temporales	(2.688.383)	(11.707.121)	55.144.363
Acciones propias en cartera	-	-	-
Tesorería	796.491	(223.594)	(100.117)
Ajustes por periodificación	34.711	191.410	656.366
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>			
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN)</b>	<b>14.213.971</b>	<b>8.355.186</b>	<b>3.744.600</b>

***V.1.4. Bases de presentación y explicación de las variaciones más significativas del Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias***

**Imagen Fiel**

Las Cuentas Anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, presentándose de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la misma. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2002, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad se someterán la aprobación de la Junta General Ordinaria, prevista para el próximo mes de junio de 2003. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2001 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2002.

**Principios contables**

Al 31 de diciembre de 2002 y 2001, la Sociedad participa en un 92,51% en el capital social de Club Deportivo Sotogrande, S.A., y en porcentajes inferiores en otras sociedades.

Las Cuentas Anuales adjuntas no reflejan el aumento o disminución del valor de las participaciones de la Sociedad en la mencionada compañía que resultaría de aplicar criterios de consolidación para la participación mayoritaria que se mantiene en 2002 y 2001, ni de contabilización según el método de la puesta en equivalencia para otras participaciones, considerando en ambos casos las plusvalías tácitas existentes. Dicha variación de valor no afectaría significativamente a la presentación de las Cuentas Anuales de los ejercicios 2001 y 2002.

Las Sociedades en las que Sotogrande, S.A. mantiene una participación y que no han sido consolidadas a 31 de diciembre de 2002 son las siguientes:

<u>Nombre</u>	Hoteles y Gestión, S.L.	Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A.	Sociedad Deportiva Tenis, S.A.	Club Deportivo Sotogrande, S.A.	Resco Sotogrande, S.L.
<u>Domicilio</u>	San Roque -Cádiz Hotelera	San Roque-Cádiz Deportiva	San Roque-Cádiz Deportiva	San Roque-Cádiz Deportiva	San Roque-Cádiz Inmobiliaria
<u>Actividad</u>					
<u>Valor en libros (euros)</u>	992.750	110.433	135.228	1.275.221	311.475
<u>Supuesto por que se considera asociada</u>	Participación del 50%	Participación del 4,08%	Participación del 15,00%	Participación del 92,51% (*)	Participación del 50% (*)

(\*) Como se indicó en el apartado III.6.1 del Capítulo III anterior, Club Deportivo Sotogrande, S.A. y Resco-Sotogrande, S.L. no consolidan con Sotogrande, S.A. debido a la escasa relevancia del efecto que supondría dicha consolidación.

Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A. (SOTODEP) fue constituida el 27 de agosto de 1.981 y su activo principal son los terrenos e instalaciones del Real Club de Golf de Sotogrande, que está alquilado al mismo. Para ser miembro del Club es necesario ser accionista de esta sociedad.

Sociedad Deportiva de Tenis, S.A. (SODETENSA) se constituyó el 24 de marzo de 1.987 y su activo principal son los terrenos e instalaciones del Club de Playa Octógono, el cual está alquilado a la Asociación Deportiva del Club de Playa y Tenis. Para ser miembro del Club es necesario ser accionista de esta sociedad.

Club Deportivo Sotogrande, S.A. fue constituida el 17 de junio de 1.993 y su actividad principal es el mantenimiento del inmovilizado material del Club de Playa Cucurucho y la gestión de instalaciones para la práctica de actividades deportivas y de ocio.

Resco-Sotogrande, S.L. fue constituida el 29 de noviembre de 2000 y su actividad principal es la promoción inmobiliaria.

Hoteles y Gestión, S.L. fue constituida el 21 de marzo de 2002 y su actividad principal es la hotelera.

El emisor tiene también una participación del 0,67% (400 acciones) en International School at Sotogrande, S.L., sociedad que gestiona el colegio internacional ubicado en la urbanización cuyo coste en libros es simbólico (2€) ya que fueron cedidas por los anteriores accionistas al precio de 1 peseta por acción en el año 1999.

### **Comentarios sobre las variaciones más significativas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en los ejercicios 2002, 2001 y 2000**

El resultado del ejercicio 2002 se ha situado en 22.310.778 euros, lo que supone un aumento del 43,72% respecto al ejercicio 2001. Esto se ha debido fundamentalmente al incremento de ventas de parcelas y al mayor margen bruto que estas aportan a la cuenta de resultados, así como al incremento de las ventas de actividades no inmobiliarias en un 14% y a la contención de gastos operativos.

El resultado del ejercicio 2001 se situó en 15.523.942 euros, lo que supuso una disminución del 27% respecto al ejercicio 2000. Esto se debió fundamentalmente a que, si bien la cifra de negocio fue muy similar en los dos ejercicios, el coste de las ventas en el ejercicio 2001 fue superior al coste de las ventas del ejercicio 2000 ya que en el ejercicio 2000 se realizaron ventas de parcelas urbanizadas mientras que en el ejercicio 2001 la mayor parte de la cifra de negocio corresponde a venta de la promoción de La Marina, con elevados costes de infraestructura y de construcción.

La evolución experimentada en el resultado financiero en los tres ejercicios ha tenido su origen en la menor carga por intereses de las obligaciones emitidas por Sotogrande, S.A. en el ejercicio 1997 y cuya amortización finalizó en el ejercicio 2001. A este hecho se une la remuneración de los excedentes de

tesorería que Sotogrande, S.A. mantiene en la cuenta centralizada de NH Hoteles, S.A., que han supuesto en el ejercicio 2002 unos ingresos financieros un 22% superiores a los del ejercicio 2000.

La cuenta centralizada referida en el párrafo anterior, es un instrumento para optimizar la tesorería de las compañías del grupo NH. NH y Sotogrande suscribieron, con fecha 1 de enero de 2000, un contrato de gestión de tesorería en cuenta corriente mercantil de duración indefinida, cuya finalidad es la de reducir el coste de la operativa bancaria habitual, simplificar los procedimientos y tareas administrativas, optimizar la gestión de los recursos financieros de cada una de las explotaciones hoteleras, y mejorar los mecanismos de información y control. Los saldos que figuren a favor o en contra de la sociedad se retribuyen en función del MIBOR a tres meses, sin diferencial, con lo cual se aplican tipos muy competitivos tanto de activo como de pasivo. A petición de Sotogrande, los saldos que a su favor arroje le cuenta corriente podrán ser transferidos periódicamente a la cuenta bancaria que ésta indique.

En el ejercicio 2000 se registraron beneficios extraordinarios debidos en parte al cobro de una indemnización por un expediente de expropiación. En el ejercicio 2001 el resultado extraordinario fue negativo debido a las cantidades satisfechas con motivo de la cancelación del contrato de mantenimiento de la red de saneamiento y agua, servicio que ha internalizado Sotogrande, S.A. desde este ejercicio. En el ejercicio 2002 se han registrado beneficios extraordinarios(\*) debido principalmente al cobro de una indemnización por una demanda contra la dirección facultativa de las promociones Riberas del Arquero y Candil, y al traspaso proporcional(\*) a Resultados por las subvenciones cobradas. A continuación se incluye un cuadro en el que se recogen los resultados extraordinarios de los últimos tres ejercicios:

(\*) Las subvenciones de capital se llevan a resultados de manera lineal en función de la amortización media que tiene el activo subvencionado.

<b>RDOS. EXTRAORDINARIOS (en miles de €)</b>	<b>Ejercicios</b>					
	<b>2.000</b>		<b>2.001</b>		<b>2.002</b>	
	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos
Gastos/Ingresos de otros Ejercicios	52	94	249 (**)	6	30	39
P <sup>a</sup> /B <sup>o</sup> enajenación inmov. Inm., Material y cartera de control	9	11	8	4		
Subvención de capital traspas. A Rdtos.		46		56		205
Provisión Acciones Propias						
Gastos/Ingresos extraordinarios	35	16	6	82	7	557(*)
<b>Resultado Extraordinario Negativo/Positivo</b>		<b>71</b>		<b>-115</b>		<b>764</b>

(\*\*) El desglose de los "Gastos de otros Ejercicios" correspondientes al ejercicio 2001 es el siguiente:

- Cancelación contrato prestación de servicios de mantenimiento de red de agua y saneamiento (83 miles de €).
- Suministro de agua por terceros (66 miles de €).
- Otros gastos varios de ejercicios anteriores (100 miles de €).

El incremento en la variación de las provisiones de tráfico corresponde a una mayor dotación de los saldos de clientes morosos correspondientes a la actividad de Almenara Hotel - Golf. Aunque la variación porcentual parece significativa, hay que tener en cuenta que el año 2000 es el primer año de actividad del Hotel Almenara y que en el año 2002 la dotación para insolvencias solo supone un 0,3% del volumen de facturación del Hotel - Golf Almenara.

#### **Comentarios sobre las variaciones más significativas del Balance de Situación en los ejercicios 2002, 2001 Y 2000**

##### *Inmovilizado material*

El aumento experimentado en el inmovilizado material neto en los ejercicios 2000, 2001 y 2002 se debe a las obras de la ampliación a 27 hoyos del campo de golf Almenara (2,6 millones de €) e inicio de la

construcción del campo del golf La Reserva de Sotogrande en el ejercicio 2000 (6,6 millones de €) y a la construcción del Colegio Internacional (4,8 millones de €) y terminación y continuación de las obras de ampliación de los campos de golf anteriormente mencionados, en el ejercicio 2001. En el ejercicio 2002 las principales adiciones corresponden a golf La Reserva (3,7 millones de €), Casa Club (1,3 millones de €) y traspaso del valor de suelo desde existencias (3,1 millones de €).

A continuación se incluye una tabla que muestra las variaciones del inmovilizado material durante los ejercicios 2000 y 2001, así como el porcentaje de variación experimentado en cada ejercicio:

Inmovilizado material

**Saldo inicial 31-12-00**

Adiciones	<b>35.841</b>	
<b>Saldo final 31-12-01</b>	9.576	27%
Adiciones	<b>45.417</b>	
<b>Saldo final a 31-12-02</b>	11.165	25%
	<b>56.582</b>	

*Existencias*

La evolución de la cifra de Existencias se debe al normal desarrollo de la actividad inmobiliaria de Sotogrande, S.A. en la que progresivamente se van imputando ventas de suelo urbanizado y promociones terminadas y no se producen nuevas adquisiciones de terrenos.

*Clientes y Deudores*

El incremento del saldo de Clientes en el ejercicio 2002 respecto de los ejercicios anteriores se debe a las ventas de parcelas de la nueva zona de "La Reserva" realizadas en el último mes del ejercicio cuyo pago del 50% está pendiente de cobro al cierre del ejercicio. El aumento de las cuentas a cobrar a empresas del grupo en el ejercicio 2001 tiene su origen en la operación de constitución de la nueva sociedad Hoteles y Gestión Sotogrande, S.L. con la participación de Sotogrande, S.A. y Hoteles y Gestión, S.A., sociedad vinculada al grupo NH Hoteles.

*Inversiones financieras temporales*

La mayor parte del saldo en los ejercicios 2000, 2001 y 2002 corresponde a la inversión de los excedentes de tesorería en la cuenta centralizada de NH Hoteles, S.A.. La reducción en el ejercicio 2002 respecto al ejercicio 2001 se debe a la aportación correspondiente a Sotogrande, S.A. por el pago del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2001.

*Ingresos a distribuir en varios ejercicios*

En los ejercicios 2000, 2001 y 2002 Sotogrande, S.A. ha incrementado el saldo de ingresos a distribuir en varios ejercicios con motivo de la concesión de subvenciones aprobadas para la inversión en el Hotel-Golf Almenara. El importe de subvenciones ya cobrados por este proyecto es de 3,84 millones de euros y la compañía ya ha cumplido los requisitos exigidos de creación de empleo y ejecución de la inversión y mantiene el compromiso de tener estos activos en su patrimonio durante al menos cinco años.

### Acreeedores a largo plazo

La evolución de este epígrafe desde el ejercicio 2000 al ejercicio 2002 se ha debido a la disminución en proporción a las ventas de existencias de los impuestos diferidos registrados en el ejercicio 1995 con motivo de la revalorización de existencias realizada como consecuencia del proceso de fusión entre Sotogrande, S.A., Puerto Sotogrande, S.A. y Torrelaguna del Sur, S.A. (véase IV.1. ANTECEDENTES DE SOTOGRANDE).

La provisión para riesgos y gastos que figura en el pasivo del Balance de Situación de la Sociedad, cerrado a 31 de diciembre de 2002, corresponde al importe estimado para hacer frente a posibles responsabilidades futuras que pudieran originarse básicamente como consecuencia de los riesgos, contingencias y posibles reclamaciones de terceros, principalmente clientes, así como al importe estimado de tasas de la Administración Pública cuyo pago no es determinable en cuanto a la fecha en que se producirá o en cuanto a su importe exacto. Su dotación se efectúa de acuerdo con las mejores estimaciones posibles, por parte de los administradores de la Sociedad, al cierre de cada ejercicio. Durante los ejercicios 2002, 2001 y 2000 no se ha producido movimiento alguno en este epígrafe de los Balances de Situación.

### Anticipos de clientes

El incremento experimentado por este epígrafe contable en el ejercicio 2000 se debió principalmente a la operación de venta de veinte riberas de La Marina a Metrovacesa de Viviendas, S.L. (véase IV.2.1 Descripción de la actividad-INMOBILIARIA-Marina Interior). Posteriormente, en el ejercicio 2001 con la imputación al resultado de las riberas cuya entrega estaba comprometida para este ejercicio se canceló la parte correspondiente del anticipo recibido y finalmente en el ejercicio 2002 se imputó la cantidad restante al resultado de este mismo ejercicio. Adicionalmente la buena evolución de las ventas de promociones que Sotogrande, S.A. tiene en curso y pendientes de entrega al cierre de cada ejercicio suponen un elevado volumen de anticipos recibidos.

### V.1.5. Posición de endeudamiento con entidades de crédito de Sotogrande, S.A. a 31 de diciembre de 2002, 2001 y 2000

Euros	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Inversiones financieras temporales	49.685.909	52.374.292	64.081.413
Tesorería	1.200.329	403.838	627.432
Tesorería Total	50.886.238	52.778.130	64.708.845
Obligaciones convertibles a largo plazo	-	-	-
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	-	35.225
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	631.664	667.213	418.857
Obligaciones convertibles a corto plazo	-	-	12.632.860
Total endeudamiento	631.664	667.213	13.086.942
Posición neta de tesorería	50.254.574	52.110.917	51.621.903

NOTA: La deuda que existe con entidades del grupo, es únicamente consecuencia de los saldos derivados de operaciones de tráfico, no de operaciones de préstamo y, en consecuencia no se devenga ningún interés por estas deudas.

### V.2. CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE SOTOGRANDE

Según se indicó en el apartado III.6.1 del Capítulo III anterior, Sotogrande, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades. Sin embargo, como se ha explicado en dicho apartado, la Sociedad no tiene obligación legal de consolidar sus estados financieros con ninguna de las sociedades participadas debido a la escasa importancia relativa del efecto que supondría dicha consolidación, por lo que no se proporciona la información contable consolidada correspondiente a los tres últimos ejercicios.

**CAPÍTULO VI**

-----  
**LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR**  
-----



## CAPÍTULO VI

### LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

#### VI.1. IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS

##### *VI.1.1. Miembros del órgano de administración*

El Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. estará compuesto, según el artículo 20 de los Estatutos Sociales, por un mínimo de cinco miembros y un máximo de doce, elegidos por la Junta General de Accionistas por un máximo de cinco años, si bien podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima.

Según los Estatutos Sociales, el Consejo nombrará entre sus miembros un Presidente, un Vicepresidente y un Consejero Delegado. Igualmente, el Consejo nombrará un Secretario, aunque no necesariamente entre sus miembros.

Los Estatutos Sociales no exigen requisitos especiales de edad o antigüedad para acceder al Consejo de Administración, si bien los Consejeros designados para ocupar, dentro del Consejo de Administración, los cargos de Presidente, Vicepresidente, y Consejero Delegado deberán tener una antigüedad mínima de tres años como integrantes del Consejo de Administración. No obstante, dicha antigüedad podrá ser salvada para cualquiera de ellos por el voto favorable de, al menos, las  $\frac{3}{4}$  partes de los miembros del Consejo.

Con relación a las reuniones del Consejo de Administración, los Estatutos disponen que éste se reunirá siempre que el interés de la Sociedad lo requiera.

##### Composición actual del Consejo de Administración

En la fecha de verificación y registro del presente Folleto el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

	<u>Nombre</u>	<u>Fecha de primer nombramiento como Consejero</u>	<u>Representación</u>
<b>Presidente:</b>	D. Manuel Herrando y Prat de la Riba (1)	19/09/1990	
<b>Consejero Delegado:</b>	D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrío	25/11/1992	
<b>Vocales:</b>	D. Gabriele Burgio	9/02/1993	
	D. Eduardo Foncillas Casaus	5/05/1997	
	Dña. Fernanda Matoses García-Valdés	31/01/2003	en representación de AHORA, S.L.
	D. Gustavo Gabarda Durán	5/05/1997	
	D. Heraclio López Sevillano	17/02/2000	en representación de COFIR, S.L.
	D. José María Menéndez García	30/03/1998	en representación de GRUFIR, S.A.
	D. Javier Tallada García de la Fuente	29/05/1999	
	D. Roberto Chollet	24/07/1998	
<b>Secretario-Consejero:</b>	D. José María Más Millet	31/01/2003	

(1) Nombrado Presidente el 18 de junio de 1993, aunque era consejero desde la fecha referida.

NOTA: Todos los miembros del Consejo de Administración son consejeros dominicales, a excepción de D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrío, que es consejero ejecutivo, y de D. Eduardo Foncillas Casaus, D. Gustavo Gabarda Durán y D. Javier Tallada García de la Fuente, que son consejeros independientes. NH ostenta el 100% del capital social de AHORA, S.L., COFIR, S.L. y GRUFIR, S.A.

Los siguientes consejeros dominicales han sido designados por NH Hoteles, S.A., titular del 94,90% (participación a 31 de diciembre de 2002) del capital social de Sotogrande:

- D. Manuel Herrando y Prat de la Riba
- D. Gabriele Burgio
- D. Roberto Chollet
- D. José María Más Millet
- Dña. Fernanda Matoses García-Valdés (representante persona física de AHORA, S.L.)
- D. Heraclio López Sevillano (representante persona física de COFIR, S.L.)
- D. José María Menéndez García (representante persona física de GRUFIR, S.A.)

Ningún consejero dominical posee acciones en el capital social de Sotogrande.

La gestión, administración y representación de Sotogrande, S.A., sin perjuicio de las facultades que con arreglo a la Ley y a los Estatutos corresponden a la Junta General, están encomendadas al Consejo de Administración.

El Consejo, conforme a lo establecido en el artículo 22 de los Estatutos, se considera válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los miembros en ejercicio, pudiendo cualquier consejero conferir, por escrito, su representación a otro consejero. Los

acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los concurrentes a la sesión. No se requieren mayorías reforzadas para la adopción de determinados acuerdos, salvo las expresamente previstas en la Ley y la mayoría reforzada de las  $\frac{3}{4}$  partes de los miembros del Consejo para la designación de cargos dentro del Consejo que no cuenten con la antigüedad mínima de tres años. El Presidente del Consejo no goza de voto de calidad, no obstante, los Estatutos prevén que, en caso de empate, el asunto se someterá a una Junta General Extraordinaria convocada para ese fin.

En la fecha de verificación del presente Folleto, el número de consejeros está fijado por la Junta General en nueve, dentro del número mínimo (5) y máximo (12) fijado por el artículo 20 de los Estatutos Sociales.

Los Estatutos Sociales establecen que el Consejo se debe reunir, por lo menos, una vez al año, y será convocado por el Presidente o el que haga sus veces. No obstante, hasta la fecha el Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. se reúne habitualmente siguiendo un calendario de aproximadamente seis sesiones al año.

A la fecha de verificación del presente folleto, Sotogrande todavía no ha procedido a la creación del comité de auditoría al que se refiere la Disposición Adicional Decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores, en su redacción dada por el artículo 47 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero. No obstante lo anterior, está prevista su aprobación por la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas de Sotogrande.

Asimismo, tras la publicación del informe de la Comisión Especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad de los Mercados y en las Sociedades Cotizadas (Informe Aldama), el Consejo de Administración está llevando a cabo un análisis de la adecuación del Gobierno Corporativo de Sotogrande a las recomendaciones contenidas en dicho informe.

El Consejo de Administración de la Sociedad tiene prevista la elaboración y aprobación de un Reglamento del Consejo, así como la creación de una Comisión de Nombramientos y Retribuciones en su seno. Ambas cuestiones serán propuestas en la próxima reunión del Consejo de Administración que se celebre, sin que se haya fijado todavía un día concreto para su celebración.

#### **VI.1.2. Delegación de facultades.**

De conformidad con los Estatutos Sociales de Sotogrande, S.A., el régimen de delegación de facultades es el siguiente:

##### a) Delegación de Facultades:

- Consejero Delegado: El artículo 23 de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración podrá designar uno o más Consejeros Delegados. En la fecha de verificación del presente folleto el cargo de Consejero-Delegado lo ostenta Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio.
- Comisión Ejecutiva: El artículo 23 de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva, determinando, en cada caso, su composición y las personas que ostenten los cargos dentro de la misma. La Comisión Ejecutiva se reunirá cuantas veces la convoque el Presidente o lo pida la mayoría de sus miembros. En la fecha de registro del presente folleto, el Consejo de Administración no tiene designada Comisión Ejecutiva.
- Gerente: El artículo 25 de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración podrá nombrar un Gerente quien tendrá facultades para las cuestiones diarias y corrientes de los negocios sociales, además de las facultades especiales que el Consejo de Administración tenga a bien concederle.

### **VI.1.3. Reglamento Interno de Conducta**

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, el Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta que contiene las normas de actuación en relación con los valores emitidos por Sotogrande, S.A. que se negocien en mercados organizados.

Dicho Reglamento fue registrado en la CNMV el 23 de marzo de 1994. El Reglamento contiene, entre otros aspectos, reglas sobre confidencialidad de la información, operaciones de las personas incluidas en su ámbito, política de autocartera, comunicaciones de hechos relevantes y conflictos de interés.

El Reglamento Interno de Conducta es de aplicación a las siguientes personas:

- Los miembros del Consejo de Administración;
- El Secretario del Consejo de Administración;
- Los Directivos;
- El personal de apoyo que por razón de su trabajo, cargo o funciones tengan acceso a datos e informaciones relativas a la Sociedad que puedan influir de forma sensible en la cotización de las acciones de la Sociedad.

### **VI.1.4. Directores y demás personas que asumen la gestión al nivel más elevado**

El 5 de septiembre de 1989 se firmó un contrato de Gerencia entre Sotogrande, S.A. e Inversores y Gestores Asociados, S.A. (INGESA) en virtud del cual ésta asumió la gestión de las actividades de la Sociedad, a la que representa en el día a día. Alguno de los altos ejecutivos de Sotogrande, S.A. es remunerado directamente por INGESA, que es propiedad 100% de NH HOTELES, S.A. El contrato permanecerá vigente hasta la finalización del desarrollo del área de Sotogrande, finalización que está prevista, en base al ritmo de ventas actual, para el año 2.015, y puede resolverse por parte de Sotogrande, S.A., mediante un preaviso efectuado con al menos cinco años a INGESA. Como contraprestación a los servicios que recibe, Sotogrande, S.A. paga a INGESA unos honorarios anuales de aproximadamente 503.300 euros en el ejercicio 2002 (revisables en función del IPC), además de un importe variable equivalente a un 4% de los beneficios antes de impuestos (1.445.814 euros en el ejercicio 2002).

Con independencia de lo anterior, además del Presidente, D. Manuel Herrando y Prat de la Riba, los Directores y demás personas que asumen la gestión de Sotogrande, S.A. al nivel más elevado, integrantes del Comité de Dirección (en adelante, "Altos Directivos") son las siguientes:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrío	Consejero Delegado
José Cano Infantes	Director Técnico
Bernard Hornung	Director Comercial
Michael Norton	Director Comercial
Angel Antolín Cuesta	Director Financiero
Luis de Pedro Alcaide	Asesor Jurídico
María Rosa Canela	Directora del Hotel Almenara
Antonio Cantó	Director de Golf

**VI.1.5. Fundadores de la Sociedad, si fue fundada hace menos de cinco años**

No se mencionan ya que Sotogrande, S.A. fue fundada en el año 1962. (Véase al apartado III.2.1)

**VI.2. CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1**

**VI.2.1. Acciones con derecho a voto y otros valores que den derecho a su adquisición, de los que dichas personas sean titulares o representantes, directa o indirectamente.**

En la fecha de verificación del presente folleto, NH HOTELES tiene la titularidad de 32.886.653 acciones de Sotogrande, S.A., por lo que ostenta de forma directa el 94,90% del capital de la Sociedad. Los miembros del Consejo de Administración de Sotogrande, S.A., así como los directores y demás personas que asumen la gestión de Sotogrande, S.A. no son titulares de ninguna acción de Sotogrande, S.A. .

**VI.2.2. Participación en las transacciones inhabituales y relevantes de los miembros del Consejo de Administración y Altos Directivos, en el transcurso del último ejercicio y del corriente**

Los miembros del Consejo de Administración, los Altos Directivos de la Sociedad y las demás personas que asumen su representación al nivel más elevado no han participado en transacciones inhabituales o relevantes de Sotogrande, S.A. en el transcurso del ejercicio 2001 y del 2002 hasta la fecha.

**VI.2.3. Importes de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas por las citadas personas en el último ejercicio cerrado cualquiera que sea su causa.**

Los miembros del Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. devengaron durante los ejercicios 2000, 2001 y 2002 los importes siguientes:

(importes en euros)	en	2000	2001	2002
Sueldos y salarios		–	–	–
	Dietas	180.303,63	168.283,39	168.283,39
	Retribuciones en especie	–	–	–
<b>Total euros</b>		<b>180.303,63</b>	<b>168.283,39</b>	168.283,39

Los miembros del Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. no forman parte de los Consejos de Administración de las Sociedades que componen el Grupo Sotogrande, S.A., por lo que no perciben retribución ni dieta alguna de dichas sociedades.

Los Altos Directivos de Sotogrande, S.A. devengaron durante los ejercicios 2000, 2001 y 2002 los importes siguientes:

(importes en euros)	2000	2001	2002
Sueldos y salarios	199.130,59	298.245,01	417.207,09
Comisiones por ventas	226.333,57	162.203,46	222.475,22
Honorarios profesionales	104.437,15	118.235,64	78.711,64
<b>Total euros</b>	<b>529.901,31</b>	<b>578.684,11</b>	<b>718.711,64</b>

Ciertos Altos Directivos de Sotogrande, S.A. son miembros de Consejos de Administración de las Sociedades del Grupo Sotogrande, S.A., sin embargo no perciben remuneración alguna por esta condición.

**VI.2.4. Importe de las Obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto de las personas citadas en el apartado VI.1**

Sotogrande, S.A. no tiene ninguna obligación contraída en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto de los fundadores, miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración, directivos actuales ni sus antecesores.

**VI.2.5. Importe global de todos los anticipos, créditos concedidos y garantías constituídas por la Sociedad a favor de las mencionadas personas, y todavía en vigor**

Sotogrande, S.A. no ha concedido ningún crédito, garantía o anticipo alguno a los miembros del Consejo de Administración ni a los gestores de la Sociedad.

**VI.2.6. Mención de las principales actividades que las personas citadas ejerzan fuera de la Sociedad, cuando estas actividades sean significativas en relación con la misma**

Los Consejeros de Sotogrande, S.A. ostentan, en la actualidad, los siguientes cargos en otras sociedades mercantiles cotizadas o relevantes no pertenecientes al Grupo Sotogrande:

<u>Nombre</u>	<u>Cargos en otras sociedades cotizadas y/o relevantes</u>
D. Manuel Herrando y Prat de la Riba	Consejero de NH Hoteles, Consejero de CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A.
D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrío	Director General Corporativo de NH Hoteles
D. Gabriele Burgio	Presidente Ejecutivo de NH Hoteles, Consejero de FERROVIAL, S.A.
D. Eduardo Foncillas Casaus	-
D. Gustavo Gabarda Durán	-
D. Heraclio López Sevillano (en representación de COFIR, S.L.)	Adjunto al Presidente Ejecutivo de NH Hoteles
D. José María Más Millet ()	Consejero de NH Hoteles, Consejero de TELEFÓNICA MOVILES, S.A.
D. Javier Tallada García de la Fuente	Consejero de EBRO PULEVA, S.A., Consejero de PULEVA BIOTECH, S.A.
D. Roberto Chollet Ibarra	Director General Financiero de NH Hoteles

Los Altos Directivos no realizan actividades relevantes fuera de su actividad en la Sociedad.

### **VI.3. INDICACIÓN DE LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, AISLADA O CONJUNTAMENTE EJERZAN O PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR, Y MENCIÓN DEL IMPORTE DE LA FRACCIÓN DE CAPITAL QUE TENGAN Y QUE CONFIERA DERECHO A VOTO.**

A la fecha de registro del presente Folleto Informativo, el principal accionista de Sotogrande, S.A. es la Sociedad NH HOTELES, S.A. con una participación directa del 94,90%.

Según los acuerdos suscritos entre SPPE y NH en diciembre de 2002 a los que se refiere el apartado II.16 del capítulo II anterior, SPPE podría acabar obteniendo, tras la presente ampliación de capital, una participación accionarial de aproximadamente el 17,3% en el capital social de Sotogrande. Asimismo, el acuerdo establece que, mientras SPPE mantenga una participación superior al 15% en el capital social de Sotogrande, tendrá la consideración de socio relevante en esta sociedad a efectos de la adopción de acuerdos relativos a las modificaciones significativas de estatutos o reestructuraciones societarias, aprobación y, en su caso, modificación del Plan Estratégico y aprobación y modificación de política de dividendos.

Por último, los acuerdos referidos en el párrafo anterior, establecen también que, en el supuesto de que NH decidiera llevar a cabo una oferta pública de venta de acciones (OPV) deberá ofrecer a SPPE la posibilidad de incorporar a dicha oferta la parte proporcional de su participación accionarial. En caso de que NH decidiera transmitir fuera de mercado a un tercero una participación accionarial superior al 5% que no supusiera la pérdida de su mayoría absoluta, deberá ponerlo en conocimiento de SPPE, quién dispondrá de un plazo de 5 días para optar entre adquirir en idénticas condiciones dicha participación o solicitar la incorporación a dicha compra de su participación. En ningún caso podrá NH acordar con un accionista titular de una participación accionarial igual o superior al 15% ventajas o derechos sociales mayores a los que en cada momento tenga consensuados con SPPE en materia de representación proporcional en Órganos de Administración o cualquier otro.

### **VI.4. PRECEPTOS ESTATUTARIOS QUE SUPONGAN O PUEDAN LLEGAR A SUPONER UNA RESTRICCIÓN O UNA LIMITACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES EN LA SOCIEDAD POR PARTE DE TERCEROS AJENOS A LA MISMA.**

No existen preceptos estatutarios que supongan o puedan llegar a suponer una restricción o una limitación a la adquisición de participaciones importantes en la Sociedad por parte de terceros ajenos a la misma.

Ello no obstante, se incluye a continuación el precepto estatutario que exige un número mínimo de acciones para asistir a la Junta General de Accionistas:

*“Artículo 15º.- Asistencia a las Juntas.- Sólo podrán asistir a la Junta los accionistas que posean, cuanto menos, 10.000 acciones. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en al Junta General por medio de otro accionista; no se exigirá tal requisito en las personas individuales que actúen como representantes de las personas jurídicas accionistas.*

*La representación conferida por accionistas que sólo agrupándose tendrán derecho a voto podrá recaer en cualquiera de ellos.*

*Será requisito esencial, para asistir a las Juntas, el tener las acciones inscritas, con cinco días de antelación a la celebración de cualquiera de ellas, en el correspondiente Registro Contable.”*

### **VI.5. NÚMERO APROXIMADO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD**

A la fecha de registro del presente Folleto, el número aproximado de accionistas de Sotogrande, S.A. es de 650, gozando todos ellos de derecho de voto. El número de accionistas referido constituye una

estimación en base a los listados recibidos de las distintas entidades financieras para las más recientes Juntas Generales de Accionistas.

En la última Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 31 de enero de 2003 se encontraban presentes o representados 5 accionistas con derecho de voto que representaban **32.918.614** acciones, equivalentes al 94,99% del capital suscrito de Sotogrande, S.A., de los cuales se encontraba presente **1** accionista, titular de **32.886.653** acciones con derecho de voto (lo que supone el **94,90%** del total capital suscrito de la Entidad) y **4** accionistas representados, titulares de **31.961** acciones con derecho de voto (lo que supone el **0,09%** del total capital suscrito de la Entidad).

#### **VI.6. IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LAS SOCIEDAD, BAJO CUALQUIER FORMA JURÍDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO, SEGÚN LA NORMATIVA CONTABLE, DE LA MISMA EN MÁS DE UN 20%**

A 30 de septiembre de 2002, no hay préstamos recibidos con vencimiento a medio y/o largo plazo.

#### **VI.7. EXISTENCIA DE CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA EMPRESA SEAN SIGNIFICATIVAS Y PARTES VINCULADAS**

A la fecha de registro del presente folleto, no existen ni suministradores ni clientes que supongan un 25% de las compras o ventas de la empresa.

Como se ha indicado en el apartado II.16 del capítulo II anterior, los fondos derivados de la presente ampliación de capital irán destinados a la adquisición de los activos que se describen en el referido apartado, los cuales son actualmente titularidad de AHORA, S.L., sociedad participada al 100 por 100 por el accionista mayoritario de Sotogrande, NH Hoteles.

Con fecha 30 de septiembre de 2002, NH, hasta entonces titular del 51% del capital social de AHORA, S.L., adquirió, de SPPE, el 49% restante que ésta última ostentaba, para convertirse en socio único de AHORA, S.L.. SPPE se encuentra 100 por 100 participada por Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A., la cual, a su vez, es filial 100 por 100 de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid

A su vez, la sociedad Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. ostenta un 5% del capital social de NH Hoteles, S.A..

Como ya se ha indicado en el apartado V.1.4. del capítulo V anterior, al objeto de optimizar la tesorería de las compañías del grupo NH, NH mantiene una cuenta centralizada y remunerada en condiciones de mercado a la que las sociedades del grupo transfieren sus excedentes de tesorería. A estos efectos, NH y Sotogrande han suscrito un contrato de gestión de tesorería en cuenta corriente mercantil de duración indefinida.

Como se ha indicado en el apartado VI.1.4. anterior, existe un contrato de Gerencia entre Sotogrande, S.A. e Inversores y Gestores Asociados, S.A. (INGESA), propiedad 100% de NH, suscrito en condiciones de mercado, en virtud del cual ésta asumió la gestión de las actividades de Sotogrande, a la que representa en el día a día. En la actualidad tan sólo existe un hotel NH gestionado por Sotogrande, el Hotel NH Almenara.

#### **VI.8. ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD**

No existen esquemas de participación del personal en el capital social de Sotogrande, S.A..

#### **VI.9. RELACIÓN DE LA SOCIEDAD CON SUS AUDITORES DE CUENTAS**

Durante el ejercicio 2001, la facturación total girada a Sotogrande y a sus sociedades filiales por Arthur Andersen, S.L. y su grupo por servicios de auditoría y otros servicios ascendió a 38.564 euros. A continuación se incluye un desglose, por sociedades y servicios prestados, de la facturación referida:



SOCIEDAD	Auditoría	Otros Servicios
Sotogrande, S.A.	38.564 €	-
Club Deportivo Sotogrande, S.A.	-	-
Resco-Sotogrande, S.L.	-	-
TOTAL	38.564 €	-

**CAPÍTULO VII**

-----  
**PERSPECTIVAS DEL EMISOR**  
-----

## CAPITULO VII

### EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

#### VII.1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL EMISOR CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL ÚLTIMO EJERCICIO

##### *VII.1.1. Evolución reciente de los sectores en los que opera Sotogrande, S.A.*

Si bien en el ejercicio 2002 se está consolidando la trayectoria positiva del mercado inmobiliario en los últimos años, la actividad inmobiliaria de Sotogrande, S.A. no tiene una estacionalidad determinada en el tiempo sino que su devengo depende de la fecha en que las diferentes promociones sean entregadas a los respectivos compradores.

El impacto de la ralentización económica internacional y los acontecimientos del 11 de septiembre de 2001 han afectado al sector hotelero en general. Sin embargo, pese a los factores negativos que han afectado al sector hotelero, los resultados que ha obtenido la rama de actividad de servicios turísticos de Sotogrande, S.A. hasta 31 de diciembre de 2002 han sido menos desfavorables de lo esperado, obteniéndose unos ingresos de su actividad hotelera superiores a los obtenidos en el mismo periodo del ejercicio 2001.

##### *VII.1.2. Balance de Situación Proforma de Sotogrande a 31 de diciembre de 2002, con los ajustes relativos a los acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio*

A continuación se incluye un Balance Proforma a 31 de diciembre de 2002 en el que se han realizado los siguientes ajustes:

- Ajuste tras el pago de un dividendo total de 1,748 euros por acción (1,25 euros con cargo a reservas de libre disposición y 0,498 euros a cuenta de los resultados del ejercicio 2002), al que se refiere el apartado II.16 del Capítulo II anterior.
- Ajuste tras la presente ampliación de capital.
- Ajuste tras la adquisición de los activos de Ahora, S.L. relacionados en el apartado II.16 del Capítulo II anterior.

### BALANCE DE SITUACION PROFORMA

	Balance 31.12.02	Pago Dividendo	Ajustes Ampl. Capital	Compra Ahora	Balance Pro forma
Gastos establecimientos	637				637
Inmovilizaciones Inmateriales	71			9.325 (*)	9.396
Inmovilizaciones Materiales	49.590				49.590
Inmovilizaciones Financieras	3.819			56.637	60.456
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>54.117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.962</b>	<b>120.079</b>
Existencias	37.394				37.394
Cuentas a cobrar	26.533				26.533
Tesorería	50.886	-60.573	70.244	-60.547	0
Ajustes por periodificación	1.797				1.797
<b>Total Activo Circulante</b>	<b>116.610</b>	<b>-60.573</b>	<b>70.244</b>	<b>-60.547</b>	<b>65.724</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>170.727</b>	<b>-60.573</b>	<b>70.244</b>	<b>5.415</b>	<b>185.813</b>
Capital	20.792		4.339		25.131
Reservas	98.973	-60.573	65.905		104.305
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>119.765</b>	<b>-60.573</b>	<b>70.244</b>	<b>0</b>	<b>129.436</b>
<b>Ing. A dist.varios ejercicios</b>	<b>3.904</b>				<b>3.904</b>
<b>Acreeedores a largo Plazo</b>	<b>2.085</b>				<b>2.085</b>
<b>Acreeedores a Corto Plazo</b>	<b>44.973</b>			<b>5.415</b>	<b>50.388</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>170.727</b>	<b>-60.573</b>	<b>70.244</b>	<b>5.415</b>	<b>185.813</b>

(\*) lo componen los derechos adquiridos de Hotel NH Alanda, Hotel NH Marbella, Marina Golf Mojácar, Golf Mijas y Casares.

Así mismo, se incluye a continuación un Balance de Situación de la Sociedad a marzo de 2003, comparativo con el mismo período del año 2002:

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>		
	<b>Marzo 2003</b>	<b>Marzo 2002</b>
Gastos establecimiento	691	650
Inmovilizaciones inmateriales	44	149
Inmovilizaciones materiales	51.147	41.804
Inmovilizaciones financieras	3.863	3.800
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>55.745</b>	<b>46.403</b>
Existencias	41.416	35.477
Cuentas a cobrar	21.616	11.934
Tesorería	852	52.057
Ajustes por periodificación	2.004	1.802
<b>Total Activo Circulante</b>	<b>65.888</b>	<b>101.270</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>121.633</b>	<b>147.673</b>
Capital	20.791	20.791
Reservas	34.824	77.634
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>55.615</b>	<b>98.425</b>
Ing. a distribuir varios ejercicios	3.778	4.238
Acreeedores a largo plazo	2.092	2.318
Acreeedores a corto plazo	60.148	42.692
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>121.633</b>	<b>147.673</b>

NOTA: cifras en miles de euros

**VII.1.3. Evolución de las principales magnitudes financieras de Sotogrande, S.A. durante los dos primeros meses de los ejercicios 2003 y 2002.**

A continuación se incluye un cuadro que contiene un análisis comparativo de la evolución de los ingresos de Sotogrande, por línea de negocio, durante los tres primeros meses de los ejercicios 2003 y 2002:

	<b>% variación 2002 a 2003</b>	<b>28.03.2003</b>	<b>28.03.2002</b>
INGRESOS INMOBILIARIA	-38%	3.839	6.144
INGRESOS HOTEL ALMENARA Y GOLF	34%	3.351	2.498
INGRESOS POR SUMINISTRO DE AGUA	37%	171	125
PRESTACIONES DE SERVICIOS	-8%	534	579
<b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>-16%</b>	<b>7.895</b>	<b>9.346</b>

Las cifras de venta de la actividad inmobiliaria en el primer trimestre de 2003 han evolucionado según el ritmo previsto de entrega de las promociones en curso, a pesar de que han disminuido un 38% respecto del mismo período del año 2002, período en el que se contabilizaron 6 millones de euros por la venta especial de suelo a Metrovacesa de Viviendas, S.L.

Los ingresos de actividades turísticas han aumentado en el primer trimestre de 2003, como consecuencia de que la ocupación del Hotel Almenara ha aumentado hasta el 68,9% frente a 49,6% del primer trimestre de 2002.

## VII.2. PERSPECTIVAS DEL EMISOR

El contenido de este apartado se refiere a estimaciones e intenciones de Sotogrande, S.A., susceptibles de ser realizadas o no, facilitadas por la propia Sociedad.

### VII.2.1. Estrategia

Sotogrande, S.A. 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 Sotogrande. 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 la sociedad no tiene en proyecto la adquisición de suelo, aunque son las circunstancias del mercado las que, en su caso, aconsejaran en un futuro las decisiones sobre este tema.

### VII.2.2. Perspectivas Comerciales, Industriales y Financieras

Las sinergias en el conjunto del negocio del emisor 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 principales mercados donde se dirigirán los esfuerzos comerciales de la Compañía serán por orden de importancia: español, británico, alemán y resto de Europa.

A continuación se incluye un desglose por sectores de los importes y del número de parcelas y apartamentos que todavía no han sido incluidos en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de Sotogrande, pero que sobre los que ya existe un contrato privado de compraventa o un compromiso de venta al cierre del ejercicio 2002:

#### Ventas Diferidas a 31.12.2002

	m <sup>2</sup>	Unidades	Venta	Margen
Apartamentos Ribera del Guramí – La Marina	7.009	28	17.256.577	7.339.590
Apartamentos Ribera del Delfín – La Marina	179	1	468.789	252.328
Atraques Marina	2.745	41	1.800.988	1.213.951
Apartamentos Los Carmenes de Almenara	4.676	20	9.271.104	2.101.149
Parcelas 50	10.254	3	2.084.064	1.898.976
Parcelas 53	38.817	10	3.946.675	3.115.484
<b>Totales</b>	<b>63.680</b>	<b>103</b>	<b>34.828.196</b>	<b>15.921.477</b>

### **VII.2.3. Política de Inversiones**

#### **Negocio de servicios turísticos**

Actualmente, la sociedad está construyendo un nuevo campo de golf en el denominado urbanísticamente subsector 50 dentro de la urbanización Sotogrande. Este Campo de golf se llamará "La Reserva de Sotogrande".

Este campo de golf diseñado con los más altos estándares de calidad por Cabell Robinson y en medio de un paisaje espectacular con vistas al mar y a las montañas contará con 18 hoyos, campo de prácticas y una espectacular Casa Club de aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup>. El campo se espera abrir al público dentro del año 2003 y la Casa Club se espera inaugurar a finales de 2003. El total de inversión de este proyecto es de 17 millones de euros, de los que quedan por incurrir 7,1 millones de euros en 2003.

En el plan parcial aprobado del subsector 50 está prevista la construcción de un segundo campo de golf de 18 hoyos que es intención de la compañía que sea diseñado por alguno de los más prestigiosos diseñadores de campos de golf del mundo ("Signature Course"). Asimismo, el plan parcial permite en cuatro zonas distintas del subsector 50 la compatibilidad del uso residencial con el terciario lo que permitirá a la Sociedad 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.

#### **Negocio inmobiliario**

Los principales proyectos inmobiliarios en ejecución comprometidos por la Sociedad son los siguientes:

**Urbanización de la 1ª Fase de "La Reserva de Sotogrande" dentro del subsector 50:**

En esta 1ª Fase se han puesto a la venta 150 parcelas alrededor del campo de golf del mismo nombre. Las obras de urbanización han finalizado en diciembre de 2002. El total estimado de inversión de esta primera fase es de 10 millones de euros.

**Urbanización de la 2ª Fase de "La Reserva de Sotogrande" dentro del subsector 50:**

Supone actuar sobre 328.000 m<sup>2</sup> de parcelas que se pondrán a la venta en el año 2003. La inversión total estimada para esta 2ª Fase es de 6,4 millones de euros a incurrir en 2003 y 2004.

**Infraestructura de La Marina de Sotogrande:**

En cumplimiento de los compromisos adquiridos con Metrovacesa de Viviendas, S.L. como consecuencia de la venta realizada en el año 2000 (ver IV.2.1. Descripción de la actividad-INMOBILIARIA) la Sociedad emisora está ejecutando las obras de infraestructura básica necesaria para poder acometer la construcción de las distintas islas y riberas vendidas a Metrovacesa. El total de inversión comprometida es de aproximadamente 7,8 millones de euros, de los que al cierre del ejercicio 2002 quedan por ejecutar 2,5 millones de euros.

Asimismo, en relación con el suelo propiedad de Sotogrande, las obras de infraestructura necesarias para poder actuar sobre este suelo se ejecutarán en los próximos años y ascienden a un total estimado de 3,8 millones de euros.

**Construcción de la Ribera del Guramí en La Marina:**

Se trata de un bloque de 33 lujosos apartamentos que fue puesto a la venta "sobre plano" a finales de 2001. Está situado en La Marina de Sotogrande junto al Puerto Deportivo y a la fecha de emisión de este folleto existen compromisos de venta de 29 apartamentos. Las obras se iniciaron en el mes de agosto de 2002 y la entrega en el mes de abril de 2004. El total de la inversión previsto es de 8 millones de euros, en los que se incurrirá mayoritariamente en los años 2003 y 2004.

□ Construcción de la Ribera del Obispo en La Marina:

Esta Ribera, al lado de la Ribera del Guramí, se puso a la venta “sobre plano” en el mes de febrero de 2003. Consta de 29 apartamentos, de los que ya existen 2 reservados y el total estimado de inversión es de 9 millones de euros a incurrir entre los años 2003 y 2004.

□ Construcción de Los Cármenes de Almenara:

Esta promoción está ubicada frente al hoyo 18 del campo de golf de Almenara y consta de 20 casas adosadas que a la fecha de emisión de este informe están totalmente vendidas. La entrega de esta promoción está prevista en el primer semestre de 2003 y la inversión prevista es de 6,2 millones de euros, de los cuales quedan 3,2 millones de euros pendientes de incurrir en el año 2003.

□ Construcción de Los Cortijos de La Reserva:

Actualmente se está estudiando un nuevo proyecto de viviendas en el subsector 50, ubicado junto a la Casa Club del campo de golf de La Reserva de Sotogrande. El total de este proyecto constará de un total estimado de 120 viviendas de lujo y se espera acometer en varias fases, de las cuales la 1ª Fase se empezará a construir y comercializar en el año 2003 y constará como mínimo de 30 viviendas y como máximo de 80 viviendas. A la fecha de emisión de este folleto no se han terminado los estudios que permitirán tomar las decisiones sobre este proyecto.

A continuación se incluye un cuadro que muestra una previsión de las inversiones futuras tanto en productos inmobiliarios como en servicios turísticos:

Concepto	<i>(en miles de euros)</i>			Terminación
	Importe 2003	Importe 2004	Importe 2005 y ss.	
<b>Negocio inmobiliario</b>				
Urbanización Fase II La Reserva	3.845	2.564	-	junio 2004
Infraestructura Marina (Metrovacesa)	1.125	642	755	S/term. Promociones
Infraestructura Marina (Sotogrande)	2.624	587	587	S/term. Promociones
Ribera del Guramí - La Marina	5.780	1.361	-	junio 2004
Ribera del Obispo - La Marina	4.350	4.675	-	diciembre 2004
Los Cármenes de Almenara	3.211	-	-	mayo 2003
Los Cortijos de la Reserva	-	-	-	Pendiente definición proyecto
<b>Servicios turísticos</b>	-	-	-	
Golf La Reserva	1.522	-	-	agosto 2003
Casa Club La Reserva	5.586	-	-	diciembre 2003
Proyecto Casares			3.000	S/ term. Hotel (marzo 2005)
Proyecto Mijas			6.611	1er Trimestre 2005
<b>TOTALES</b>	<b>28.043</b>	<b>9.829</b>	<b>10.953</b>	

**Adquisición de activos mayoritariamente relacionados con la actividad de golf y dos hoteles en la Costa del Sol propiedad de Actividades de Hostelería, Ocio, Restauración y Afines, S.L. (AHORA)**

Como ya ha quedado expuesto en el apartado II.16 (“FINALIDAD DE LA OPERACIÓN”) del Capítulo II del presente folleto Sotogrande va destinar el importe neto de la presente ampliación de capital a la adquisición de una serie de activos principalmente relacionados con la actividad de golf y dos hoteles situados en la Costa del Sol que actualmente son propiedad de AHORA.

(Ver descripción de los activos en el apartado II.16 del Capítulo II del presente folleto)



Independientemente de las inversiones recurrentes de mantenimiento que requiere todo hotel y campo de golf (que a modo orientativo puede representar alrededor de un 4% de los beneficios antes de impuestos), sólo en los proyectos de Mijas y Casares existe una inversión no recurrente prevista.

En el caso de Casares, se trata de un contrato de arrendamiento de un hotel en el que será por cuenta de Sotogrande la provisión del mobiliario necesario. La inversión prevista en relación con el referido inmobiliario es de 3.000.000 Euros.

En el caso de Mijas, Sotogrande, a cambio de soportar el contrato una renta anual muy reducida en relación con lo que serían precios de mercado, hace la inversión del campo a cambio de un contrato de arrendamiento de renta muy baja. La inversión prevista en el campo es de 6.611.133 Euros.

#### **VII.2.4. Política de Dividendos**

Desde 1995 hasta 2001, el emisor ha tenido en todos los ejercicios Beneficios, no habiendo distribuido ningún dividendo en todos estos años y habiendo trasladado a reservas la totalidad de los beneficios después de impuestos.

Sin embargo, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 31 de enero de 2003 y el Consejo de Administración de esa misma fecha han acordado la distribución de un dividendo con cargo a reservas de 1,25 Euros por acción y un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2002 de 0,498 Euros por acción, respectivamente. Dicho reparto tiene por único objeto permitir la entrada de SPPE en Sotogrande en los porcentajes pactados, con carácter previo a la presente ampliación de capital, entre el Grupo NH Hoteles y SPPE, a los que se refiere el apartado II.16 ("FINALIDAD DE LA OPERACIÓN") del Capítulo II del presente folleto.

No parece probable que, tras el reparto de dividendos mencionado en el párrafo anterior, el actual Consejo de Administración de la Compañía cambie su política de no repartir dividendos y dar traslado a reservas de la totalidad de los beneficios después de impuestos, aunque no existe ningún compromiso ante ninguna instancia que lo garantice.

#### **VII.2.5. Estructura Financiera y Endeudamiento**

La estructura financiera del emisor a 31 de diciembre de 2002 es muy sólida. Su endeudamiento bancario es nulo, su Fondo de Maniobra es positivo en 71,6 millones de euros, su disponibilidad de Caja es de 50,9 millones de euros y el total Fondos Propios es de 119,8 millones de euros. En esta posición su capacidad de endeudamiento es muy alta hasta llegar a ratios aceptables dentro del sector.

La situación financiera del emisor después del conjunto de operaciones a realizar detallados en este folleto se puede ver en el balance pro forma incluido en el apartado VII.1.2 anterior, donde se muestra que la capacidad de endeudamiento de Sotogrande permanece intacta y sigue siendo muy alta. Como ya se indicó en el apartado II.16 del capítulo II anterior, los fondos obtenidos a través de la presente ampliación de capital se destinarán a la financiación de la inversión a realizar por Sotogrande, S.A., consistente en la adquisición de los activos de Ahora, S.L., que se describen en el referido apartado.

#### **VII.2.6. Política de Amortizaciones**

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	33
Maquinaria e instalaciones técnicas	10-12,5
Mobiliario	10
Elementos de transporte	5
Equipos para proceso de datos	5

Fdo. Don Ignacio Aranguren González-Tarrió  
Consejero-Delegado de Sotogrande, S.A.

**ANEXO 1**

---

**ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE SOTOGRADE, S.A. E INFORME DE  
AUDITORÍA DEL EJERCICIO 2002**

---

**ANEXO 2**

---

**CERTIFICACIONES DE LOS ACUERDOS DE EMISIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE SOTOGRANDE, S.A.**

---

**ANEXO 3**

---

**ACUERDO SUSCRITO ENTRE NH HOTELES, S.A. Y SOCIEDAD DE PROMOCIÓN Y PARTICIPACIÓN EMPRESARIAL CAJA DE MADRID, S.A.**

---

**ANEXO 4**

---

**CARTAS DE “*FAIRNESS OPINION*” EMITIDAS POR BBVA E ING BARINGS**

---

**ANEXO 5**

---

**VALORACIÓN REALIZADA POR AUGUSTE-THOUARD (MARZO 2002)**

---