

# **Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes**

Informe de Gestión Consolidado  
Intermedio correspondiente  
al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2011

## **Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes**

### **Informe de Gestión Resumido del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011**

#### **Evolución de los negocios y situación del Grupo**

Los hechos a destacar durante el ejercicio 2011 son los siguientes:

##### ***Actividad de servicios turísticos***

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

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

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

Asimismo, el Grupo ha desarrollado el proyecto Donnafugata, en Sicilia, Italia. Se encuentra localizado en una finca de 284 hectáreas situada en el sureste de la isla, cerca de Ragusa y muy próximo al mar y al futuro aeropuerto de Comiso. El 1 de julio de 2010 se inauguró el hotel de 5 estrellas que cuenta con 170 habitaciones, 20 junior-suites y 10 senior-suites. Por otro lado, el nuevo complejo Donnafugata cuenta con un centro de convenciones de 4.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, 2.000 m<sup>2</sup> de terrazas y capacidad para 1.200 personas, un Spa Elysium, dos campos de golf de 18 hoyos diseñados por Gary Player y Franco Piras.

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

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

Casa Club, se ha posicionado como uno de los mejores campos de golf de España. A 31 de diciembre de 2011 se han vendido 237 derechos de juego, por un periodo de 99 años, sobre un total de 1.950 que se van a comercializar.

### **Actividad Inmobiliaria**

#### *Parcelas*

La actividad de urbanización de la Sociedad Dominante se centra actualmente en el Subsector 50 de la urbanización Sotogrande. El stock de parcelas disponibles de esta zona es de 36 parcelas que suponen un total de 114.000 m<sup>2</sup> aproximadamente.

#### *Marina*

A través de Residencial Marlin, S.L., se ha desarrollado la promoción "Ribera del Marlin" que consta de 196 apartamentos y 41 locales comerciales, de la que hay vendidos el 51% de los locales y un 44% de los apartamentos. La entrega de la promoción se produjo en el último trimestre del ejercicio 2008, tal y como estaba prevista, y durante el ejercicio 2011 se ha continuado con la comercialización y escritura de las viviendas restantes.

#### *Otras promociones en Sotogrande*

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

A través de la sociedad Resco Sotogrande, S.L., se han entregado hasta la fecha 5 viviendas de la promoción denominada Las Cimas de Almenara II, que consta de 18 casas junto al campo de golf de Almenara en la urbanización Sotogrande. A la fecha de elaboración de este informe, quedan pendientes de venta 13 unidades.

#### *Otros proyectos fuera de Sotogrande*

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

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

## Análisis de los resultados

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

	Miles de Euros		%
	31-dic-11	31-dic-10	
Ventas inmobiliarias	5.088	4.352	16,9%
Compañía de aguas	4.066	3.040	33,8%
Gestión comunidades	3.710	3.278	13,2%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	1.590	1.935	(17,8%)
Hotel, restauración y otros	14.346	10.235	40,2%
Golf	3.102	2.576	20,4%
	<b>31.903</b>	<b>25.416</b>	<b>25,5%</b>

## Actividad Inmobiliaria

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

	Miles de Euros	%	Miles de Euros	%
	31-dic-11		31-dic-10	
Atraques	422	3%	407	3%
Parcelas	3.090	21%	-	0%
Apartamentos	1.576	11%	3.945	31%
Ventas inmobiliaria	5.088	35%	4.352	35%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	9.366	65%	8.253	65%
<b>Total cifra de negocios inmobiliaria</b>	<b>14.454</b>	<b>100%</b>	<b>12.605</b>	<b>100%</b>

Las ventas inmobiliarias contabilizadas alcanzaron 5.088 miles de euros. El incremento de las ventas inmobiliarias con respecto al ejercicio 2010 corresponde fundamentalmente a la venta de parcelas unifamiliares del sector 50 de la urbanización.

Al 31 de diciembre de 2011, los compromisos de ventas inmobiliarias firmadas y no contabilizadas alcanzan la cifra de 5,6 millones de euros, con un margen estimado de 2,4 millones de euros, que se contabilizarán posiblemente durante el primer semestre de 2012. La cifra de compromisos de ventas pendientes de contabilizar a 31 de diciembre de 2010 era de 7,2 millones de euros.

### **Actividad de servicios turísticos**

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

	Miles de Euros	%	Miles de Euros	%
	31-dic-11		31-dic-10	
Ventas Hoteles y hostelería	13.852	79%	9.638	75%
Ventas Golf	3.102	18%	2.576	20%
Otros ingresos y servicios actividades turísticas	495	3%	597	5%
<b>Total cifra de negocios servicios turísticos</b>	<b>17.449</b>	<b>100%</b>	<b>12.811</b>	<b>100%</b>

La cifra de ingresos de actividades turísticas ha aumentado un 36% respecto al ejercicio 2010, debido a la apertura en julio de 2010, de un nuevo hotel de 5 estrellas en Sicilia (Italia). Donnafugata Golf Resort & SPA ha aportado durante el ejercicio 2011 unas ventas de 9,7 millones de euros (7,4 millones de euros en 2010)

La actividad de golf ha tenido un incremento en las ventas de un 20% con respecto al ejercicio 2010, fundamentalmente por el aumento en la venta de derechos de juego del Club de Golf La Reserva.

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

### **Perspectivas para el ejercicio 2012**

#### **Actividad inmobiliaria en Sotogrande**

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

A través de su filial Residencial Marlin, S.L. seguirá comercializando los restantes apartamentos de la promoción "Ribera del Marlin" en La Marina de Sotogrande. Se espera que durante el ejercicio 2012 y pese a las difíciles circunstancias por las que atraviesa el sector inmobiliario se materialicen las ventas de algunos apartamentos debido a la gran calidad tanto de la propia urbanización como de los acabados de los apartamentos.

#### **Otros proyectos turísticos inmobiliarios**

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

Un detalle de estos proyectos se detalla a continuación:

## Cap Cana (República Dominicana)

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

El 15 de octubre del 2008, se inició la construcción de la primera fase de apartamentos, constituidos por 122 unidades con 21.650 m<sup>2</sup>, en una parcela de casi 40.000 m<sup>2</sup>, la cual fue terminada a finales de noviembre del 2010. A la fecha de 30 de junio del 2011, la Compañía ha vendido 75 apartamentos, habiendo entregado 65 unidades y estando 10 en procesos varios de entrega y/o de renegociación. En la medida que se acabe el inventario disponible la empresa tiene previsto el inicio de la construcción de la 2ª fase inmobiliaria y la construcción del hotel.

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

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

## .Riviera Maya (México)

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

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

Durante el ejercicio 2011 la sociedad ha continuado con la gestión de las preceptivas licencias municipales y medioambientales, que espera se obtengan en el primer trimestre del ejercicio 2012, momento en el cual se comenzara con la comercialización de este proyecto inmobiliario.

## **Acciones y Accionistas**

A 31 de diciembre de 2011, el capital social de Sotogrande, S.A. estaba representado por 44.912.588 acciones al portador de 0,60 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

De acuerdo con las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad Dominante, el único accionista que posee una participación igual o superior al 10% en el capital de la Sociedad Dominante es NH Hoteles, S.A., cuya participación al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 asciende al 97,021% y 97,038%, respectivamente.

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante el ejercicio de 2011 se negociaron en Bolsa un total de 568.846 títulos, lo que representa una media diaria de 3.058 títulos (1.413 títulos en 2010). La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 2,28 euros por acción (2,18 euros en 2010), precio más bajo registrado en el mes de enero y 4,00 euros por acción (4,80 euros en 2010), cambio más alto registrado en el mes de junio.

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

### **Descripción general de la política de riesgos**

En el ejercicio 2012 el Grupo continuará tratando de minimizar los riesgos propios del sector en que opera, que se caracteriza por ser una actividad sensible al ciclo económico en la actividad hotelera.

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

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

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

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

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

### **Información sobre vinculadas**

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

### **Hechos posteriores**

Con fecha 31 de enero de 2012, la Sociedad ha adquirido 819 participaciones sociales de Resco Sotogrande, S.L. que representan el 50% restante del capital social de dicha sociedad por un precio de 240 miles de euros. Como consecuencia de la transmisión anterior, Resco Sotogrande, S.L. pasa a tener carácter unipersonal.

El día 17 de febrero de 2012, la Sociedad presentó ante la Autoridad Laboral correspondiente el inicio de un Expediente de Regulación de Empleo. A fecha de realización de estas Cuentas Semestrales la Sociedad se encuentra en el preceptivo período de consultas, cuya duración estimada es de un mes desde la presentación del mismo.