

Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Resumido
Consolidado correspondiente
al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2012

Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Resumido Consolidado del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Los hechos a destacar durante el ejercicio 2012 son los siguientes:

Actividad de servicios turísticos

Durante el ejercicio 2012 se han acentuado los efectos de la crisis que comenzó en el año 2008. Esta recesión económica ha afectado especialmente en España a los dos sectores de actividad de la sociedad, el inmobiliario y el turístico.

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

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

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

En cuanto a la actividad de golf, el Grupo cuenta con el campo de golf "La Reserva de Sotogrande" de primer nivel diseñado por Cabell Robinson (discípulo de Robert Trent Jones). Gracias a su diseño y mantenimiento, realizado de acuerdo a los más altos estándares de calidad, un paisaje de increíble belleza y una magnífica Casa Club, se ha posicionado como uno de los mejores campos de golf de España. A 31 de diciembre de 2012 se han vendido 272 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 m² aproximadamente.

Marina

A través de Residencial Marlin, S.L. Sociedad participada al 50% con Pontegadea, 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 53% 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 2012 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 12 viviendas de la promoción denominada Las Cimas de Almenara II, que consta de 18 casas junto al campo de golf de Almenara en la urbanización Sotogrande. A la fecha de elaboración de este informe quedan pendientes de venta 6 unidades.

Otros proyectos fuera de Sotogrande

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

1. 35,5 % de las participaciones de Sotocaribe, S.L. para el desarrollo de un proyecto turístico-inmobiliario en la Riviera Maya (México), sobre unos terrenos de 676 hectáreas.
2. 50 % de las acciones de la Sociedad Capredo Investments, GmbH, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario-hotelero en Cap Cana (República Dominicana), consistente en la construcción de 408 viviendas de lujo y un hotel de 336 habitaciones.

Análisis de los resultados

El detalle de la distribución del importe de la cifra de negocio de los ejercicios 2012 y 2011 es como sigue:

	Miles de Euros		%
	31-dic-12	31-dic-11	
Ventas inmobiliarias	11.068	5.088	117,5%
Compañía de aguas	4.659	4.066	14,6%
Gestión comunidades	3.692	3.710	(0,5)%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	1.072	1.590	(32,64%)
Total inmobiliaria	20.491	14.454	41,8%
Hotel, restauración y otros	11.851	14.347	(17,4)%
Golf	2.866	3.102	(7,7)%
Total servicios turísticos	14.717	17.449	(15,6)%
	35.208	31.903	10,4%

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-12	%	31-dic-11	%
Atraques	282	1%	422	3%
Parcelas	-	-	3.090	21%
Apartamentos	10.786	53%	1.576	11%
Ventas inmobiliaria	11.068	54%	5.088	35%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	9.423	46%	9.366	65%
Total cifra de negocios inmobiliaria	20.491	100%	14.454	100%

Las ventas inmobiliarias alcanzaron 11.068 miles de euros. El incremento de las ventas inmobiliarias con respecto al ejercicio 2011 corresponde fundamentalmente a la venta de apartamentos de la Promoción Ribera del Marlin (18 unidades frente a 4 en 2011) y a villas de Las Cimas de Almenara II (7 unidades, ninguna en 2011).

Al 31 de diciembre de 2012, los compromisos de ventas inmobiliarias firmadas y pendientes de contabilizar hasta la entrega alcanzan la cifra de 2.5 millones de euros, con un margen estimado de 0,8 millones de euros. La entrega de la mayoría de estas unidades se producirá en el primer semestre de 2013. La cifra de compromisos de ventas pendientes de contabilizar a 31 de diciembre de 2011 era de 5,6 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-12	%	31-dic-11	%
Ventas Hoteles y hostelería	11.388	77%	13.852	79%
Ventas Golf	2.866	19%	3.102	18%
Otros ingresos y servicios actividades turísticas	463	4%	495	3%
Total cifra de negocios servicios turísticos	14.717	100%	17.449	100%

La cifra de ingresos de actividades turísticas ha disminuido un 16% respecto al ejercicio 2011, fundamentalmente por la aportación positiva que tuvo sobre las ventas la celebración del Open de Italia de Golf en marzo de 2011 en Donnafugata Golf Resort & SPA, así como la caída de las convenciones y reuniones profesionales por la decisión de algunas empresas de aplicar políticas de reducción de costes que han afectado de forma muy negativa al mercado de convenciones, viajes con incentivos o reuniones de presentación de productos.

La actividad de golf ha tenido un descenso en las ventas de un 8% con respecto al ejercicio 2011, fundamentalmente por el descenso 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.

Principales ratios financieros

Los principales ratios financieros del Grupo durante el ejercicio 2012 han sido los siguientes:

Ratio	Miles de Euros		Variación
	2012	2011	
Fondos propios	97.577	165.156	(40,92)%
Fondo de maniobra	(14.843)	23.436	(163,31)%
EBITDA	(14.409)	(12.145)	18,64%
Número de empleados medio	269	412	(34,71)%

Perspectivas para el ejercicio 2013

Actividad inmobiliaria en Sotogrande

El Grupo seguirá comercializando las parcelas urbanizadas en el Subsector 50 de la urbanización y las 25 unidades disponibles a la venta de la promoción "Cortijos de la Reserva". A través de su sociedad filial Resco Sotogrande, S.L. proseguirá la comercialización de la promoción "Las Cimas de Almenara II", junto al hotel NH Almenara, con un total de 6 unidades pendientes de venta.

A través de su filial Residencial Marlin, S.L. seguirá comercializando los restantes apartamentos de la promoción "Ribera del Marlin" en La Marina de Sotogrande. Se espera que durante el ejercicio 2013 y pese a las difíciles circunstancias por las que atraviesa el sector inmobiliario se materialicen las ventas de algunos apartamentos debido a la gran calidad tanto de la propia urbanización como de los acabados de los apartamentos.

Otros proyectos turísticos inmobiliarios

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

Un detalle de estos proyectos se detalla a continuación:

Cap Cana (República Dominicana)

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

El 15 de octubre del 2008 se inició la construcción de la primera fase de apartamentos, constituidos por 122 unidades con 21.650 m², en una parcela de casi 40.000 m², la cual fue terminada a finales de noviembre del 2010. A la fecha de 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha vendido 77 apartamentos, habiendo entregado 67 unidades y estando 10 en procesos varios de entrega y/o de renegociación. En la medida en 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.

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

.Riviera Maya (México)

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

El Plan de Desarrollo Urbano está definitivamente aprobado, habiéndose publicado dicha aprobación el pasado 27 de diciembre de 2007 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

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

Acciones y Accionistas

A 31 de diciembre de 2012, 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 2012 y al 31 de diciembre de 2011 asciende al 97,022% y 97,021%, respectivamente. La mayor parte de esta participación se encuentra pignorada en garantía de un préstamo sindicado concedido a NH Hoteles S.A. en agosto de 2007.

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante el ejercicio de 2012 se negociaron en Bolsa un total de 210.056 títulos, lo que representa una media diaria de 1.963 títulos (3.058 títulos en 2011). La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 2,20 euros por acción (2,28 euros en 2011), precio más bajo registrado en el mes de diciembre y 3,59 euros por acción (4,00 euros en 2011), cambio más alto registrado en el mes de mayo.

La Sociedad no ha realizado ninguna operación de autocartera durante el ejercicio 2012, ni tiene ningún título de autocartera al cierre de dicho período.

Descripción general de la política de riesgos

En el ejercicio 2013 el Grupo continuará tratando de minimizar los riesgos propios del sector en que opera, que se caracteriza por ser actividades sensibles al ciclo económico.

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 2012 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 el ejercicio en curso.

Política medioambiental

Dentro de las actividades desarrolladas por la Sociedad se encuentra la gestión del ciclo integral del agua dentro del área de cobertura de la urbanización Sotogrande y sus alrededores. En esta gestión se incluyen el saneamiento y depuración de las aguas residuales, actividades estas últimas cuyo propósito es minimizar el daño sobre el medio ambiente.

Sotogrande, S.A. cuenta, dentro de sus activos asociados a la actividad de saneamiento y depuración, con dos estaciones depuradoras de aguas residuales con capacidad para dar cobertura a una población hasta 20.000 habitantes, intercomunicadas entre sí de manera que el efluente depurado se vierte al mar a través de un emisario submarino. Asimismo, la Sociedad ha construido dentro de cada una de las depuradoras un sistema de tratamiento terciario con el objetivo de depurar aún más las aguas para poderlas utilizar parcialmente en el riego del Real Club de Golf Sotogrande y las canchas del Santa María Polo Club, con quienes se han firmado acuerdos al efecto. La planta de tratamiento terciario está en servicio desde julio de 2003. La implantación de este sistema terciario posibilita disponer de unos recursos complementarios de unos 300.000 m³ / año.

Por otro lado, la Sociedad dentro de su actividad de promoción y desarrollo de la urbanización Sotogrande, centra su actuación en estos momentos en suelo urbano con planes parciales aprobados, por lo que en estas circunstancias no tiene necesidad de realizar estudios de impacto medioambiental previos a sus desarrollos inmobiliarios o turísticos. No obstante, la política de la Sociedad está orientada hacia el máximo respeto al medioambiente y por ello tiene contratados los servicios de una empresa de consultoría medioambiental para el diagnóstico y asesoría ambiental en las actuaciones de la Sociedad.

El importe de los activos descritos de naturaleza medioambiental, neto de amortización, al 31 de diciembre de 2012 es de 1.384 miles de euros (1.467 miles de euros en 2011).

La Sociedad no tiene provisionado importe alguno al cierre de 2012 por contingencias o reclamaciones medioambientales.

Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2012, no se ha producido ningún hecho relevante que tenga incidencia significativa sobre la situación financiero-patrimonial del Grupo.