

Sotogrande S.A.  
Club de Golf La Reserva  
Avda. La Reserva, s/n  
11310 Sotogrande-San Roque  
Cádiz- España

Tel.: +34 956 69 59 60  
Fax: +34 956 69 59 41  
E-mail: sotogrande@sotogrande.com

Director de Informes Financieros y Contables  
Dirección General de Mercados  
CNMV  
Marqués de Villamagna 3  
28001 Madrid



En Madrid a 28 de diciembre de 2009

Muy Sr. nuestro:

Adjunto remito la contestación al requerimiento de información recibido en esta Sociedad de fecha 25 de noviembre de 2009. La respuesta a las cuestiones que plantean en el requerimiento se ha numerado de forma paralela al orden en el que aparecen en el requerimiento de la CNMV.

**Primero.** El sexto párrafo del apartado "Compromisos con terceros" de la nota 21 de la memoria consolidada, contiene un error de redacción. A la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, dicha opción de venta se encontraba en proceso de negociación, por tanto no se encontraba firmada. La firma de esta opción de venta se realizó el 25 de marzo de 2009.

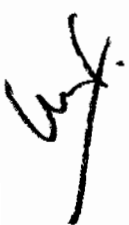
En fecha reciente a la redacción de esta contestación, se ha terminado de calcular el valor de esta opción, siendo su importe 5.100 miles de euros a fecha 30 junio de 2009 y 5.176 miles de euros a fecha 31 de diciembre de 2009.

La Sociedad se compromete a registrar este pasivo en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2009. Este registro supondrá una reducción de minoritarios y reservas aproximada de 3,8 y 1,4 millones de euros respectivamente.

**Segundo.** El método utilizado para realizar la estimación del valor neto realizable se ha basado en una valoración de activos encargada a CB Richard Ellis de fecha 28 de febrero de 2007.

Dado que existe un gran margen entre el valor en libros de los terrenos integrantes del epígrafe existencias y la tasación realizada sobre dichos terrenos, la sociedad no ha considerado necesario actualizar dicha tasación, debido a que, en ningún caso podría tener impacto negativo significativo.

En el siguiente cuadro de muestra una comparativa entre el valor en libros y la valoración citada anteriormente:



	Miles de Euros	
	2008	Valoración
Terrenos urbanizados	25.249	85.511
Terrenos no urbanizados	10.917	437.721
Obras en curso a corto plazo	-	-
Obras en curso a largo plazo	-	-
Obras terminadas:	61.829	127.298
Parcelas Sector 52/53	1.224	28.480
Cortijos de la Reserva	18.109	28.156
Atraques	3.529	24.089
Residencial Marlin*	33.309	38.000
Cimas de Almenara II	5.657	8.573
Existencias comerciales	498	498
	<b>98.493</b>	<b>651.028</b>

\* En el momento de la realización de la valoración, la promoción Residencial Marlin se encontraba como obra en curso. La promoción se finalizó en octubre de 2008, y a cierre del ejercicio no se consideró realizar una valoración actualizada debido al buen ritmo de ventas de la promoción.

La Sociedad encargó la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo Sotogrande a CB Richard Ellis, emitiendo su informe de valoración el 28 de febrero de 2007.

La propiedad fue valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, y no contempla ninguna advertencia ni limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones, si bien, indica en su informe que asume lo siguiente:

*“En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:*

*(a) las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;*

*(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;*

*(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;*

*(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;*

*(e) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;*

*(f) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos y responderán a los seguros y otros pagos que afecten a su negocio. Igualmente, serán responsables de todas las reformas, bien directamente bien a través de los gastos de comunidad;*

*(g) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;*

(h) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(i) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.”

**Tercero.** A continuación se presenta la composición del epígrafe “Existencias”, los traspasos realizados y la variación de existencias neta por categoría de existencias.

Miles de Euros	2008	2007	Traspasos	Variación de Existencias Neta
Terrenos urbanizados	25.249	18.818	2.153	4.278
Terrenos no urbanizados	10.917	10.734	-	183
Obras en curso a corto plazo	-	29.647	(29.647)	-
Obras en curso a largo plazo	-	49	(49)	-
Obras terminadas	61.829	27.680	27.543	6.606
Existencias comerciales	498	415	-	83
<b>Total</b>	<b>98.493</b>	<b>87.343</b>	<b>-</b>	<b>11.150</b>

Seguidamente se presenta una conciliación de la partida “Aprovisionamientos” con la variación de existencias reflejada en el balance, por categoría de existencias.

Miles de Euros	Variación de Existencias Neta	Compras	Total Aprovisionamientos
Terrenos urbanizados	(4.278)	4.278	-
Terrenos no urbanizados	(183)	183	-
Obras en curso a corto plazo	-	-	-
Obras en curso a largo plazo	-	-	-
Obras terminadas	(6.606)	31.356	24.750
Existencias comerciales	(83)	1.903	1.820
<b>Total</b>	<b>(11.150)</b>	<b>37.720</b>	<b>26.570</b>

**Cuarto.** Sotogrande adquirió a NH Hotel Rallye, S.A. el 95% de Capredo Investments, GmbH. NH Hotel Rallye, al igual que Sotogrande, S.A. forman parte del grupo NH Hoteles. No existen otras transacciones o saldos pendientes entre ambas sociedades. Con fecha 1 de diciembre de 2008, Capredo Investments, GmbH realizó una ampliación de capital a consecuencia de la cual, Sotogrande S.A. y otro accionista aportan sus participaciones en Corporación Hotelera Dominicana, S.A. y Corporación Hotelera Oriental, S.A., representativas del 50% del capital de dichas sociedades. Como consecuencia de esta operación Sotogrande, S.A. vio diluida su participación en esta sociedad hasta el 50%.

Corporación Hotelera Dominicana, S.A. y Corporación Hotelera Oriental, S.A. fueron consolidadas por el método de la participación en el ejercicio 2007. Estas sociedades son las titulares de un proyecto hotelero e inmobiliario en República Dominicana.

El importe recuperable de esta inversión asciende a 15.726 miles de euros según la tasación realizada por “Manuel Fernández” y “Tasaciones Exactas, C por A.” en fechas mayo de 2007 y marzo de 2008.

Capredo Investments, GmbH es un vehículo para la inversión final en las sociedades en Corporación Hotelera Dominicana, S.A. (CHD) y Corporación Hotelera Oriental, S.A. (CHO) titulares del proyecto hotelero mencionado anteriormente, careciendo de cualquier otra actividad. Estas sociedades se encuentran participadas por otro accionista además de Capredo Investments, GmbH. Por tanto, la participación final de Sotograde, S.A. en estas sociedades (titulares finales del proyecto de inversión) asciende al 25%. Sotograde, S.A. únicamente ejerce influencia significativa en CHD y CHO, es decir únicamente tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación.

Por estos motivos, entendemos que el método apropiado para la consolidación de Capredo Investments, GmbH es el del método de la participación.

**Quinto.** El importe recuperable de esta inversión asciende a 43.211 miles de euros según la tasación realizada por “CB Richard Ellis” en fecha 16 de abril de 2008.

Desarrollos Isla Blanca, S.L. participa a su vez en un 50% en la sociedad Fomento Inmobiliario del Caribe, S.A. de C.V. Esta sociedad es la titular de un proyecto hotelero e inmobiliario México.

Desarrollos Isla Blanca, S.L. es un vehículo para la inversión en Fomento Inmobiliario del Caribe, S.A. de C.V. (FICSA), titular del proyecto hotelero mencionado anteriormente. Esta sociedad se encuentra participadas por dos accionistas además de Desarrollos Isla Blanca, S.L. La participación final de Sotograde, S.A. en FICSA (titular finales del proyecto de inversión) asciende al 25%. Sotograde, S.A.; no ejerce el control sobre la actividad en estas sociedades, sino que únicamente tiene influencia significativa, es decir únicamente tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación. Por este motivo, el método para la consolidación de Desarrollos Isla Blanca, S.L. es el del método de la participación.

**Sexto.** A cierre del ejercicio 2008 todo el producto sujeto a venta de la Sociedad se encontraba totalmente terminado, acabado en plazo, en disposición de ser entregado, y debidamente comunicada dicha puesta a disposición a todos los compradores por lo que no existía riesgo de indemnizaciones por demora en la entrega. No se ha estimado, por tanto, impacto negativo alguno por este concepto en los estados financieros consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2008.

De los 8,3 millones de avales otorgados por la Sociedad, 2,8 millones corresponden a garantías de los anticipos recibidos de clientes como consecuencia de las preventas inmobiliarias realizadas. Esto supone un 43% de los avales de la Sociedad.

En relación a las discrepancias existentes entre la cifra de “anticipo de clientes” y de avales prestados en cumplimiento de lo establecido en la Ley 57/1968, de 27 de julio, y

la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/199, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, entendemos que en la fecha de emisión de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 no resultaba exigible la obligación de prestar las garantías previstas en dichas leyes en la medida en que, tal y como se pone de manifiesto en el primer párrafo de este mismo apartado, a dicha fecha, estaba completamente terminada la construcción de todas las viviendas que la Sociedad tenía en fase de comercialización y obtenida la Licencia de Primera Ocupación de todas ellas; asimismo, se había llevado a cabo la notificación individualizada a todos los compradores de las viviendas por la que se ponía a disposición de cada uno de ellos la vivienda objeto de adquisición.

**Séptimo.** El epígrafe “otros activos corrientes” de la memoria consolidada del Grupo, no incluye importe alguno correspondiente a comisiones anticipadas del personal de ventas, si bien, de los 1,2 millones de euros, 218 miles corresponden a gastos anticipados en concepto de campañas comerciales desarrolladas por la Sociedad para futuros proyectos y 167 miles de euros de gastos financieros activados en una Sociedad que integra el perímetro de consolidación (Los Alcornos de Sotogrande S.L.). El resto, 848 miles corresponden a un préstamo mantenido con una Sociedad vinculada (Corporación Hotelera Dominicana S.A.) incluyéndose en la rúbrica “Otras cuentas a pagar a negocios conjuntos” de la nota 23 “Operaciones con partes vinculadas” de la memoria consolidada.

Respecto a los criterios objetivos utilizados por el Grupo para imputar por unidad vendida los gastos activados distintos a las comisiones del personal de ventas, estos responden a los siguientes:

- La totalidad de los costes incurridos se identifican por zonas y productos con objeto de determinar el coste de cada elemento en el momento de su venta.
- Este método permite asignar al coste de la venta una parte proporcional del valor total del terreno y de los costes de urbanización, en función del porcentaje que sobre los metros totales disponibles para la venta en cada zona representan los metros vendidos.”
- Si bien el anterior es el método general utilizado por el Grupo, en el ejercicio 2008 y para la promoción de Residencial Marlin, se ha utilizado el reparto de coste de ventas de las unidades entregadas de manera proporcional a cada unidad en función de lo que representa su precio de venta respecto al total de la promoción, debido a la diferencia de precios de las unidades según su localización dentro de la promoción

**Octavo.** Las Sociedades del Grupo, Residencial Marlin S.L. y Los Alcornos de Sotogrande S.L. capitalizan los intereses de los préstamos participativos otorgados por Sotogrande S.A. y Pontegadea Inversiones S.L. como mayor valor de sus existencias.

En el ejercicio 2008 el interés de referencia aplicado ha sido 4,73%, y los importes capitalizados han sido los siguientes:

Residencial Marlin S.L.:	1.861 miles de euros
Los Alcornosques de Sotograñe S.L.:	213 miles de euros

El proyecto Santa Bárbara Golf, S.L. se encuentra en proceso de desarrollo. A fecha de la emisión de las cuentas anuales del Grupo correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2008, no se ha detectado indicio alguno de deterioro en esta inversión. No obstante la compañía siguiendo su política de prudencia, analizará posibles indicios de deterioro de esta inversión.

El importe que se menciona como baja de Concesiones Administrativas por importe de 673 miles de euros, corresponde a un error de clasificación producido en la contabilidad en el proceso de adaptación del programa informático al NPGC.

Este importe corresponde realmente a adiciones del epígrafe de Construcciones del Inmovilizado Material del ejercicio 2007, registradas por error como Concesiones Administrativas. Posteriormente, y una vez detectado el error en 2008, se corrigió como una baja del Inmovilizado Inmaterial y alta en el Inmovilizado Material.

Atentamente,

---

Fdo: Leopoldo González-Echenique Castellanos de Ubao  
Secretario del Consejo de Administración