

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

Informe de Gestión Consolidado  
intermedio correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2015

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

### **Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015**

#### **Situación del Grupo y evolución de los negocios**

Los hechos a destacar dentro del primer semestre de 2015 son los siguientes:

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

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.

En cuanto a la actividad de golf, el Grupo cuenta con el campo de golf "La Reserva de Sotogrande" de primer nivel diseñado por Cabell Robinson (discípulo de Robert Trent Jones). Gracias a su diseño y mantenimiento, realizado de acuerdo a los más altos estándares de calidad, un paisaje de increíble belleza y una magnífica Casa Club, se ha posicionado como uno de los mejores campos de golf de España. A junio de 2015 se han vendido 329 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 32 parcelas que suponen un total de 104.000 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 85% de los apartamentos. La entrega de la promoción se produjo en el último trimestre del ejercicio 2008, tal y como estaba prevista, y en el primer semestre de 2015 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 19 casas.

A través de la sociedad Resco Sotogrande, S.L., se han vendido hasta la fecha 16 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 2 unidades.

## Análisis de los resultados

El detalle de la distribución del importe de la cifra de negocio del primer semestre de 2015 y 2014 es como sigue:

	Miles de Euros		%
	30-jun-15	30-jun-14	
Ventas inmobiliarias	4.859	3.802	27,8%
Compañía de aguas	2.075	1.731	19,9%
Gestión comunidades	1.620	1.968	(17,7%)
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	187	572	(67,4%)
Hotel, restauración y otros	2.587	3.126	(17,2%)
Golf	1.656	795	108,3%
	<b>12.984</b>	<b>11.995</b>	<b>8,2%</b>

## Actividad Inmobiliaria

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

	Miles de Euros		Miles de Euros	
	30-jun-15	%	30-jun-14	%
Atraques	-	0%	100	3%
Parcelas	-	0%	400	11%
Apartamentos y Villas	4.859	100%	3.302	87%
Ventas inmobiliaria	4.859	56%	3.802	47%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	3.882	44%	4.271	53%
<b>Total cifra de negocios inmobiliaria</b>	<b>8.741</b>	<b>100%</b>	<b>8.073</b>	<b>100%</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 se han escriturado 8 apartamentos de Ribera del Marlin y 3 villas de la promoción Los Cortijos de la Reserva, frente a 2 atraques, 2 parcelas y 4 villas de la promoción Cimas de Almenara II. Además, en 2014 se escrituraron 8 apartamentos de Ribera del Marlin por importe de 3.092 euros a través de la filial Residencia Marlin, S.L, que a junio de 2014 consolidaba por el método de la participación.

Durante el segundo trimestre de 2015 se ha consolidado la tendencia de los últimos meses del ejercicio 2014 y primeros meses del ejercicio 2015, en los cuales el precio de venta por metro cuadrado se ha estabilizado y ha incrementado un 2% con respecto al mismo periodo del ejercicio 2014.

### **Actividad de servicios turísticos**

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

	Miles de Euros	%	Miles de Euros	%
	30-jun-15		30-jun-14	
Ventas actividad hotelera	2.587	61%	3.126	80%
Ventas golf	1.656	39%	795	20%
<b>Total cifra de negocios servicios turísticos</b>	<b>4.243</b>	<b>100%</b>	<b>3.921</b>	<b>100%</b>

Durante el ejercicio 2014 los hoteles de Sotogrande fueron arrendados a NH Hoteles España S.A., razón por la cual las cifras del primer semestre de 2014 de la actividad hotelera solo refleja las ventas de Donnafugata Resort, por importe de 3.126 miles de euros, siendo este activo vendido por la sociedad en el mes de agosto de 2014.

Las cifras del primer semestre de 2015 incluyen en el epígrafe Hoteles y Hostelería los ingresos de los dos hoteles de Sotogrande, Almenara y Sotogrande, y en Golf la actividad de los campos de Golf La Reserva y Almenara. La actividad Hotelera no puede ser comparada con el ejercicio 2014 ya que en dicho ejercicio los hoteles se encontraban arrendados al Grupo NH, siendo las cifras de ese periodo únicamente de Donnafugata Resort.

Respecto a la actividad golf, las ventas del Club de Golf La Reserva han sido de 1.076 miles de euros, lo que supone un incremento de un 35% frente a las ventas de 796 miles de euros en el primer semestre de 2014, el resto de ventas del ejercicio 2015 corresponden al Golf Almenara por importe de 580 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2015 el Resultado de Explotación de las actividades de servicios turísticos ha sido de -595 miles de euros, no pudiendo compararse su evolución con el ejercicio anterior por los motivos explicados, salvo en el caso del Club de Golf La Reserva, cuyo Resultado de Explotación negativo se ha reducido un 90% hasta -41 miles de euros.

### **Perspectivas para el segundo semestre del ejercicio 2015**

#### **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 2 unidades pendientes de venta.

A través de su filial Residencial Marlin, S.L. seguirá promoviendo y comercializando los restantes apartamentos de la promoción "Ribera del Marlin" en La Marina de Sotogrande. Se espera que durante el segundo semestre del ejercicio 2015 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.

### **Acciones y Accionistas**

A 30 de junio de 2015, 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.

El 15 de diciembre de 2014 Sotogrande LuxCo, S.á.r.l. presentó ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores la solicitud de autorización para la formulación de una oferta pública obligatoria de adquisición de acciones de Sotogrande, S.A., que fue aprobada definitivamente el 30 de abril de 2015, y que culminó con la aceptación de un 64,32% de las acciones a las que se dirigió la oferta y que representaba el 1,93% del capital de la Sociedad.

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 Sotogrande LuxCo, S.á.r.l., cuya participación al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 asciende al 98,93% y 96,99 % respectivamente.

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante el primer semestre de 2015 se negociaron en Bolsa un total de 992.063 títulos, lo que representa una media diaria de 12.263 títulos (4.317 títulos en 2014). La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 4,25 euros por acción (2,45 euros en 2014), precio más bajo registrado en el mes de junio y 4,74 euros por acción (4,20 euros en 2014), cambio más alto registrado en el mes de febrero.

La Sociedad no ha realizado ninguna operación de autocartera en el primer semestre del ejercicio 2015, ni tiene ningún título de autocartera al cierre de dicho período.

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

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

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

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

El riesgo de crédito del Grupo es, principalmente, atribuible a sus deudas comerciales. Los importes se muestran netos de provisiones para insolvencias, siendo el riesgo reducido ya que la cartera de clientes turísticos 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, Sotogrande S.A.

En cuanto al mantenimiento de las fuentes del cash flow, éste depende de la evolución de las ventas de parcelas y promociones de la actividad inmobiliaria así como de otros ingresos y servicios prestados en la urbanización. Estas variables dependen del ciclo económico general y de la coyuntura de mercados en relación con la oferta y la demanda.

### **Información sobre vinculadas**

Durante el primer semestre de 2015 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 15 de julio de 2015 se ha realizado el pago a los accionistas minoritarios del dividendo aprobado con fecha 29 de junio de 2015 por importe de 650 miles de euros, asimismo la parte correspondiente a Sotogrande LuxCo, S.à.r.l. se ha compensado a través de la cesión de la cuenta por cobrar con NH Hotel Group, S.A. por Sotocaribe, S.A. (véase notas 3 y 5).