

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

### **Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017**

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

Los hechos a destacar dentro del primer semestre de 2017 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. 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 2017 se han vendido 356 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, habiendo finalizado la construcción de un vial de 4 kilómetros en el mes de julio de 2016 y cuyas obras han culminado las infraestructuras de esta zona. Asimismo se están solicitando las licencias de construcción y segregación de algunas parcelas en los terrenos pendientes de desarrollo, que se espera se inicie su construcción en el segundo semestre del año.

El stock de parcelas disponibles de esta zona es de 34 parcelas que suponen un total de 110.000 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 100% 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 2017 se ha continuado con la comercialización y escritura de las últimas viviendas.

###### *Otras promociones en Sotogrande*

La Sociedad Dominante ha entregado 61 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 15 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 2017 y 2016 es como sigue:

	Miles de Euros		%
	30-jun-17	30-jun-16	
Ventas inmobiliarias	3.852	7.878	(51,10%)
Compañía de aguas	1.846	1.982	(6,86%)
Gestión comunidades	1.922	1.886	5,30%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	269	234	38,03%
Hotel, restauración y otros	2.847	2.860	(9,44)%
Golf	1.918	1.694	21,61%
	<b>12.654</b>	<b>16.534</b>	<b>(23,47%)</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-17	%	30-jun-16	%
Atraques	75	2%	80	1%
Parcelas	-	0%	1.400	18%
Apartamentos y Villas	3.777	91%	6.269	81%
Ventas inmobiliaria	3.852	93%	7.749	98%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	269	7%	129	2%
<b>Total cifra de negocios inmobiliaria</b>	<b>4.121</b>	<b>100%</b>	<b>7.878</b>	<b>100%</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 se han escriturado 10 apartamentos de Ribera del Marlin, 3 atraques y 2 villas de los Cortijos, frente a 18 apartamentos de Ribera del Marlin y 2 atraques en el mismo período del año anterior.

### **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-17		30-jun-16	
Ventas actividad hotelera	2.847	63%	2.860	63%
Ventas golf	1.890	36%	1.694	37%
Otros	28	1%	-	-
<b>Total cifra de negocios servicios turísticos</b>	<b>4.765</b>	<b>100%</b>	<b>4.554</b>	<b>100%</b>

Las cifras del primer semestre de 2017 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.

Respecto a la actividad hotelera, las ventas del Hotel Almenara se han mantenido en línea con el ejercicio anterior, 2.509 miles de euros frente a las ventas de 2.520 miles de euros en el primer semestre de 2016, el resto de ventas del ejercicio 2017 corresponden al Hotel Sotogrande por importe de 274 miles de euros.

Respecto a la actividad golf, las ventas del Club de Golf La Reserva han sido de 1.261 miles de euros, lo que supone un incremento de un 3% frente a las ventas de 1.222 miles de euros en el primer semestre de 2016, el resto de ventas del ejercicio 2017 corresponden al Golf Almenara por importe de 629 miles de euros.

### **Perspectivas para el segundo semestre del ejercicio 2017**

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

El Grupo seguirá comercializando las parcelas urbanizadas en el Subsector 50 de la urbanización y las 15 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 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 locales de la promoción "Ribera del Marlin" en La Marina de Sotogrande.

Asimismo continuaron las obras para la urbanización, mejora y desarrollo de los terrenos del Grupo, especialmente en el Sector 50.

#### **Acciones y Accionistas**

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el capital social asciende a 26.948 miles de euros y está representado por 44.912.588 acciones ordinarias al portador de 0,60 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las 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 Sotogrande LuxCo, S.á.r.l., cuya participación al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 asciende al 98,89%.

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante el primer semestre de 2016 se negociaron en Bolsa un total de 3.601 títulos, lo que representa una media diaria de 600 títulos (942 títulos en 2016). La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 2,76 euros por acción (2,52 euros en 2016), precio más bajo registrado en el mes de junio y 3,15 euros por acción (3,05 euros en 2016), cambio más alto registrado en el mes de marzo.

Al final del semestre terminado el 30 de junio de 2017 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Miles de Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Miles de Euros)
Acciones propias al 30 de junio de 2017	18.398	12	3.00	54

La finalidad de las acciones propias en poder de la Sociedad a 30 de junio de 2017 es la de realizar operaciones de compra-venta en el mercado para favorecer la liquidez de las mismas, para ello la sociedad formalizó el ejercicio anterior un contrato con una entidad financiera para que opere como intermediario en el mercado.

### 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 esta 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 2017 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**

Durante el mes de julio de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo ha propuesto la exclusión de negociación en las Bolsas de Valores de las acciones de la Sociedad, la formulación a tal efecto de una oferta pública de adquisición de acciones de la Sociedad por parte del accionista mayoritario Sotogrande LuxCo, S.à.r.l. así como el precio de dicha oferta, en los términos previstos en el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y en los artículos 10 y concordantes del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores. Dicha propuesta será evaluada en la próxima junta general extraordinaria de accionistas.