

Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Consolidados
del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2015 e
Informe de Gestión

SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Miles de Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | 31.12.15 (*) | 31.12.14 (**) | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | 31.12.15 (*) | 31.12.14 (**) |
|--|---------------------|----------------|----------------|---|---------------------|----------------|----------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | 49.589 | 112.717 | PATRIMONIO NETO: | Nota 12 | 32.794 | 112.513 |
| Activo intangible | Nota 5 | 1.823 | 1.841 | <i>FONDOS PROPIOS-</i> | | | |
| Inmovilizado material | Nota 6 | 29.832 | 30.331 | Capital social | | 26.948 | 26.948 |
| Inversiones inmobiliarias | Nota 7 | 1.760 | 2.015 | Prima de emisión | | 59.353 | 120.006 |
| Inversiones financieras no corrientes- | Nota 9.1 | 751 | 58.961 | Reservas de la Sociedad Dominante | | (18.016) | (52.783) |
| Préstamos y cuentas a cobrar no disponibles para negociación | | 555 | 58.765 | Reservas en sociedades consolidadas por integración global | | (16.604) | (4.163) |
| Otras inversiones financieras no corrientes | | 196 | 196 | Pérdidas consolidadas del ejercicio | | (19.100) | 22.284 |
| Activos por impuesto diferido | Nota 15.5 | 15.423 | 19.569 | Patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante | | 32.581 | 112.292 |
| | | | | Dividendo a cuenta | | - | - |
| | | | | Intereses minoritarios | | 213 | 221 |
| | | | | PASIVO NO CORRIENTE: | | 75.970 | 72.169 |
| | | | | Subvenciones | Nota 14 | 1.226 | 1.511 |
| | | | | Provisiones no corrientes | Nota 18 | 283 | 1.975 |
| | | | | Pasivos financieros no corrientes- | | 71.882 | 65.963 |
| | | | | Deudas con entidades de crédito | Nota 13 | 2.784 | 3.663 |
| | | | | Acreedores por arrendamientos financieros | Nota 13 | 39 | 49 |
| | | | | Otros pasivos financieros | Nota 20 | 69.059 | 62.251 |
| | | | | Pasivos por impuesto diferido | Nota 15.7 | 2.579 | 2.720 |
| | | | | PASIVO CORRIENTE: | | 16.668 | 16.784 |
| | | | | Provisiones corrientes | Nota 18 | 292 | - |
| ACTIVO CORRIENTE: | | 75.843 | 88.749 | Pasivos financieros corrientes- | | 3.877 | 7.747 |
| Existencias | Nota 10.2 | 70.025 | 75.458 | Deudas con entidades de crédito | Nota 13 | 1.750 | 876 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- | | 3.203 | 3.275 | Acreedores por arrendamientos financieros | Nota 13 | 24 | 71 |
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios | Nota 11 | 2.430 | 2.787 | Otros pasivos financieros | Nota 20 | 2.103 | 6.800 |
| Administraciones Públicas deudoras | Nota 15.1 | 724 | 487 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- | | 12.499 | 9.037 |
| Otros deudores | | 49 | 1 | Acreedores comerciales | Nota 16.1 | 12.112 | 8.288 |
| Otros activos financieros corrientes | Nota 9.2 | 15 | 5.756 | Administraciones Públicas acreedoras | Nota 15.1 | 353 | 695 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 2.600 | 4.260 | Otros acreedores | Nota 16.1 | 34 | 54 |
| TOTAL ACTIVO | | 125.432 | 201.466 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 125.432 | 201.466 |

(*) Saldos no auditados

(**) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativo

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015.

SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2015

(Miles de Euros)

| | Nota | Ejercicio 2015 (*) | Ejercicio 2014 (**) |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | Nota 19.1 | 26.308 | 24.419 |
| Otros ingresos de explotación | | 330 | 335 |
| Variación de existencias de productos terminados o en curso | Nota 10 | (5.587) | (5.662) |
| Aprovisionamientos: | Notas 19.2 | (3.365) | (1.045) |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles | | 1.042 | (191) |
| Consumo de mercaderías | | (2.093) | (202) |
| Trabajos realizados por otras empresas | | (2.314) | - |
| Deterioro de existencias | | - | (652) |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | | 84 | - |
| Gastos de personal | Nota 19.4 | (9.010) | (7.954) |
| Dotación a la amortización | Notas 5, 6 y 7 | (3.064) | (4.910) |
| Pérdidas netas por deterioro de activos | | (414) | (12.900) |
| Resultado en la enajenación de los activos no corrientes | | | 4 |
| Otros gastos de explotación | Nota 19.5 | (18.228) | (16.896) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | (548) | (639) |
| Otros gastos de gestión corriente | | (17.680) | (16.257) |
| Otros resultados | Nota 19.6 | 947 | - |
| Resultado de explotación | | (11.999) | (24.609) |
| Resultado de entidades valoradas por el método de la participación | | - | (817) |
| Ingresos financieros | Nota 19.3 | 2.047 | 223 |
| Gastos financieros | Nota 13 | (4.275) | (2.203) |
| Diferencias de cambio,neto | | 1 | (4.655) |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | | | (21) |
| Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros | Nota 9 | (735) | 38.796 |
| Resultado antes de impuestos de las actividades continuadas | | (14.961) | 6.714 |
| Impuesto sobre Sociedades | Nota 15 | (4.147) | 15.591 |
| Resultado del ejercicio | | (19.108) | 22.305 |
| Diferencias de conversión | | - | - |
| Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto | | - | - |
| Resultado integral total: | | (19.108) | 22.305 |
| Resultado del ejercicio atribuibles a- | | | |
| Accionistas de la Sociedad Dominante | | (19.100) | 22.284 |
| Intereses minoritarios | Nota 12.5 | (8) | (21) |
| Resultado integral atribuible a- | | | |
| Accionistas de la Sociedad Dominante | | (19.100) | 22.284 |
| Intereses minoritarios | Nota 12.5 | (8) | (21) |
| Resultado por acción en euros (básica y diluida) | | (0,43) | 0,50 |

(*) Saldos no auditados

(**) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2015.

SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015

(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2015 (*) | Ejercicio 2014 (**) |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I) | | (19.108) | 22.305 |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | - | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO | | - | - |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada | | - | - |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA | | - | - |
| TOTAL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO | | (19.108) | 22.305 |
| Atribuible a: | | | |
| - Accionistas de la Sociedad Dominante | | (19.100) | 22.284 |
| - Participaciones no dominantes | | (8) | (21) |

(*) Saldos no auditados

(**) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015.

SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS DEL EJERCICIO 2015

(Miles de Euros)

| | Capital Social | Prima de Emisión | Reservas de la Sociedad Dominante | | Reservas en Sociedades Consolidadas por | | Diferencias de Conversión | Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante | Total | Intereses Minoritarios | Total Patrimonio Neto |
|--|----------------|------------------|-----------------------------------|-----------------|---|----------------------------|---------------------------|--|----------------|------------------------|-----------------------|
| | | | Reserva Legal | Otras Reservas | Integración Global | Método de la Participación | | | | | |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 | 26.948 | 120.006 | 5.026 | 33.701 | (61.795) | (25.010) | (4.781) | (8.868) | 85.227 | 269 | 85.496 |
| Beneficio integral total | - | - | - | - | - | - | - | 22.284 | 22.284 | (21) | 22.263 |
| Distribución de resultados | - | - | - | (19.150) | 18.423 | (8.141) | - | 8.868 | - | - | - |
| Salidas del perímetro: | | | | | | | | | | | |
| <i>Donnafugata Resort, S.r.l.</i> | - | - | - | (39.209) | 39.209 | - | - | - | - | (27) | (27) |
| <i>Capredo Investments GmbH y Sotocaribe, S.L.</i> | - | - | - | (18.350) | - | 18.350 | 4.781 | - | 4.781 | - | 4.781 |
| Combinaciones de negocios: | | | | | | | | | | | |
| <i>Integración global Residencial Marlin, S.L.U. y Los Alcornos de Sotograde, S.L.U.</i> | - | - | - | (14.801) | - | 14.801 | - | - | - | - | - |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (**) | 26.948 | 120.006 | 5.026 | (57.809) | (4.163) | - | - | 22.284 | 112.292 | 221 | 112.513 |
| Pérdida integral total | - | - | - | - | - | - | - | (19.100) | (19.100) | (8) | (19.108) |
| Distribución de resultados | - | - | - | 34.767 | (12.483) | - | - | (22.284) | - | - | - |
| Operaciones con accionistas de la Sociedad Dominante | | | | | | | | | | | |
| <i>Distribución de dividendos (véase Nota 12.2)</i> | - | (60.653) | - | - | - | - | - | - | (60.653) | - | (60.653) |
| Otros movimientos | - | - | - | - | 42 | - | - | - | 42 | - | 42 |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (*) | 26.948 | 59.353 | 5.026 | (23.042) | (16.604) | - | - | (19.100) | 32.581 | 213 | 32.794 |

(*) Saldos no auditados

(**) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015.

SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS DEL EJERCICIO 2015

(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2015 (*) | Ejercicio 2014 (**) |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|
| ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN: | | | |
| Resultado consolidado antes de impuestos | | (14.961) | 6.714 |
| Ajustes al resultado- | | | |
| Amortizaciones de activos materiales e inmateriales | Notas 5, 6 y 7 | 3.064 | 4.910 |
| Deterioros de activos | Notas 6 y 10 | (1.097) | 12.900 |
| Variación de provisiones | | 941 | 639 |
| Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos no corrientes | | - | (4) |
| Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación | Nota 9 | 735 | (38.796) |
| Ingresos financieros | Nota 19.3 | (2.047) | (223) |
| Gastos financieros | Nota 13 | 4.275 | 2.203 |
| Diferencias de cambio, neto | | (1) | 4.640 |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | | - | 21 |
| Imputación subvenciones | Nota 14 | (330) | - |
| Otras partidas no monetarias | | (947) | - |
| Resultado ajustado | | (10.368) | (6.996) |
| Variación neta en los activos/pasivos- | | | |
| (Aumento)/Disminución de existencias | Nota 10 | 5.851 | 5.906 |
| (Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | Nota 11 | (1.132) | 17.784 |
| (Aumento)/Disminución de otros activos corrientes | | 181 | (1.975) |
| (Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | Nota 16 | 4.429 | (4.951) |
| (Aumento)/Disminución de otros activos corrientes | | - | - |
| (Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes | | (20) | (8.492) |
| Impuestos sobre las ganancias cobrados (pagados) | | (44) | - |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación | | (1.103) | 1.276 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | | |
| Inversiones- | | | |
| Activos materiales e intangibles | Notas 5 y 6 | (2.706) | (285) |
| Inversiones financieras no corrientes | | (20) | - |
| | | (2.726) | (285) |
| Desinversiones- | | | |
| Activos materiales e intangibles | Nota 6 | - | 1.035 |
| Inversiones financieras corrientes | Nota 9 | 3.053 | - |
| | | 3.053 | 1.035 |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión | | 327 | 750 |
| ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN: | | | |
| Intereses pagados por deudas | | 306 | (2.052) |
| Intereses cobrados por inversiones | | 21 | - |
| Variaciones en- | | | |
| Minoritarios | | - | (48) |
| Otros pasivos no corrientes | | 15 | - |
| Deudas con entidades de crédito | Nota 13 | (5) | (804) |
| Arrendamientos financieros | Nota 13 | (57) | (12) |
| Otros pasivos financieros | | (514) | - |
| Dividendo a minoritarios | | (650) | - |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación | | (884) | (2.916) |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | | (1.660) | (890) |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO EN EL EFECTIVO O EQUIVALENTE | | - | - |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES AL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN | | - | - |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 4.260 | 5.150 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 2.600 | 4.260 |

(*) Saldos no auditados

(**) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2015.

Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros consolidados del
ejercicio anual terminado
31 de diciembre de 2015

1) Actividad de la Sociedad Dominante

Sotogrande, S.A. (en adelante la "Sociedad Dominante") se constituyó el 19 de septiembre de 1962, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, libro de Sociedades, tomo 129, folio 138, hoja número 573, inscripción 2ª. El domicilio social se encuentra en San Roque, Cádiz.

El objeto social de la Sociedad Dominante de acuerdo con sus estatutos sociales es el siguiente:

1. La adquisición, urbanización, construcción, promoción, comercialización y explotación de fincas rústicas o urbanas y concesiones administrativas.
2. La adquisición, administración y enajenación por cuenta propia de toda clase de títulos, derechos y valores mobiliarios, con exclusión de aquellas actividades para cuya realización se exija por la normativa vigente el cumplimiento de requisitos especiales que esta Sociedad no reúna.
3. La explotación de establecimientos relacionados con el sector de la hostelería y la restauración, así como la promoción, gestión y explotación de actividades deportivas.

Dichas actividades podrá desarrollarlas la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto mediante su participación en otras sociedades de idéntico o análogo objeto social.

La Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de sociedades dependientes que se dedican a las mismas actividades y que constituyen, junto con Sotogrande, S.A., el Grupo Sotogrande (en adelante el "Grupo" – véase Anexo I).

En la actualidad, la actividad inmobiliaria del Grupo se centra en la urbanización y venta por parcelas de una finca sita en San Roque con una superficie original de 16 millones de metros cuadrados, de la cual se ha desarrollado, aproximadamente, un 88% de la superficie total. Esta actividad se complementa con la explotación de negocios relacionados con la hostelería y el ocio, entre los que destacan dos campos de golf, Almenara de 27 hoyos y La Reserva de 18 hoyos y los hoteles de cuatro estrellas Almenara y Sotogrande y la actividad de servicios de mantenimiento y gestión de aguas.

La principal operación realizada en el ejercicio ha sido la siguiente:

- Constitución y aportación no dineraria de los activos netos asociados a la actividad hotelera del Hotel Almenara y Hotel Sotogrande a las nuevas sociedades participadas íntegramente por la Sociedad Dominante, que son Hotel Almenara, S.L.U. y Hotel del Tenis, S.L.U.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se realizaron las siguientes operaciones significativas:

- Segregación de las ramas de actividad de gestión de aguas y conservación y prestación de servicios de la Marina de Sotogrande y consecuente constitución de las sociedades dependientes beneficiarias, Aguas del Valle del Guadiaro, S.L.U. y Conservación de La Marina, S.L.U.
- Constitución y aportación no dineraria de los activos asociados a la actividad de explotación del Puerto de Sotogrande en favor de la sociedad dependiente Concesionaria Puerto y Marina de Sotogrande, S.A.U.
- Aportación no dineraria de los activos asociados a la actividad inmobiliaria y a la actividad de golf e hípica en favor de la sociedad dependiente Residencial Marlin, S.L.U.

No obstante, las operaciones descritas anteriormente no tienen efecto en los presentes estados financieros consolidados.

Transmisión de la titularidad de la participación de NH Hotel Group, S.A. en Sotogrande, S.A. representativa del 96,997% a fondos participados por Cerberus Capital Management, L.P. y Orion Capital Managers LLP.

El 14 de noviembre de 2014 la Sociedad Dominante, y hasta su entonces, accionista mayoritario, NH Hotel Group, S.A. (en adelante "NH") firmaron un acuerdo de venta con una sociedad conjunta, Sotogrande LuxCo, S.á.r.l., constituida y financiada por fondos asesorados y gestionados por los grupos de capital privado Cerberus Capital Management, L.P. y Orion Capital Managers LLP, que tiene por objeto la transmisión por NH del 96,997% del capital social de Sotogrande, S.A. y de los derechos de crédito por financiación intragrupo concedidos por NH a ésta. A su vez, y vinculado a esta operación, la Sociedad Dominante transmitió a NH los tres activos internacionales de Sotogrande (el complejo hotelero y turístico de Donnafugata en Sicilia, Italia, y los desarrollos inmobiliarios de Cap Cana en República Dominicana y Sotocaribe en México, este último mediante el ejercicio de las opciones de compra y venta cruzadas que han sido acordadas) y las resultas de determinadas reclamaciones judiciales y extrajudiciales (véase nota 9.2).

2) Bases de presentación de los estados financieros consolidados y principios de consolidación

2.1 Bases de presentación de los estados financieros consolidados-

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Los presentes estados financieros consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 26 de febrero de 2016, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. De acuerdo con lo establecido por la NIC 34 la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el ejercicio y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2014.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

Los estados financieros consolidados del Grupo y las de las entidades que lo componen correspondientes al ejercicio 2015 se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o Socios. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2015 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

2.1.1. Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

En el presente ejercicio 2015 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros consolidados:

| Nuevas Normas, modificaciones e interpretaciones | | Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de |
|--|---|---|
| IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013). | Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada. | 17 de junio de 2014 (*) |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013) | Modificaciones menores de una serie de normas. | 1 de enero de 2015 (**) |
| Modificaciones a la NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre 2013) | La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos. | 1 de febrero de 2015 (**) |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013) | Modificaciones menores de una serie de normas. | 1 de febrero de 2015 (**) |

(*) La Unión Europea endosó el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.

(**) La fecha de entrada en vigor IASB de estas normas era a partir del 1 de julio de 2014.

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor las normas e interpretaciones señaladas, no habiendo supuesto un cambio significativo en las políticas contables aplicadas por el Grupo.

2.1.2 Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros consolidados, o bien porque no han sido endosadas por la Unión Europea:

| Nuevas Normas, modificaciones e interpretaciones | | Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de |
|--|---|---|
| Aprobadas para su uso en la Unión Europea | | |
| Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014) | La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014) | Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014) | Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014) | Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor. | 1 de enero de 2016 |
| Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses (Diciembre 2014) | Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.). | 1 de enero de 2016 |

| No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea | | |
|--|--|------------------------|
| NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) | Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31). | 1 de enero de 2018 (*) |
| NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014) | Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016) | Nueva norma de arrendamientos que sustituye a NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas. | 1 de enero de 2019 |
| Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (Diciembre 2014) | Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión | 1 de enero de 2016 |
| Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014) | Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos. | Sin fecha definida |

(*)El IASB ha emitido en mayo de 2015 una propuesta para diferir la entrada en vigor de la NIIF 15 por un año, al 1 de enero de 2018. En su reunión del 22 de julio de 2015 aprobó definitivamente esta propuesta.

El Grupo no ha considerado la aplicación anticipada de las normas e interpretaciones antes detalladas y, en cualquier caso, su aplicación será objeto de consideración por parte del Grupo una vez aprobadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas.

2.2 Moneda de presentación-

Los presentes estados financieros consolidados se presentan en euros. Las operaciones en moneda extranjera se registran de conformidad con los criterios descritos en la Nota 3.9.

2.3 Información referida al ejercicio 2014-

Conforme a lo exigido por la NIC 1, la información contenida en estas notas explicativas a los estados financieros consolidados referida al ejercicio 2014 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2015 y, por consiguiente, no constituye por sí misma los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2014.

2.4 Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en las Notas sobre las diferentes partidas de los estados financieros consolidados u otros asuntos, el Grupo ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los presentes estados financieros consolidados del ejercicio 2015.

2.5 Responsabilidad de la información, estimaciones realizadas y fuentes de incertidumbre-

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros consolidados del Grupo se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas (ratificadas posteriormente por sus administradores) para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos. (véanse Notas 3.3, 3.8)
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias. (véanse Notas 3.1, 3.2 y 3.5)

- El valor razonable de determinados activos. (véase Nota 3.6.1)
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias. (véase Nota 3.16)
- La recuperación de activos por impuesto diferido (véase Nota 3.13)

Estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8.

2.6 Cambios en la composición del Grupo-

En la Nota 2.5 y el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante el ejercicio se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Entradas al perímetro de consolidación:

Constitución Hotel Almenara S.L.U. y Hotel del Tenis S.L.U.

Con fecha 26 de noviembre de 2015 se han constituido las sociedades Hotel Almenara S.L.U. y Hotel del Tenis S.L.U. a través de la aportación dineraria de 3 miles euros para cada sociedad, desembolsados íntegramente por su socio único, Sotogrande, S.A. Posteriormente, con fecha 14 de diciembre de 2015 el Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. ha aprobado la aportación no dineraria por parte de la Sociedad Dominante, en favor de sus filiales íntegramente participadas, de los activos netos afectos a la actividad hotelera del Hotel Almenara con un valor de 8.341 miles de euros y Hotel Sotogrande con un valor de 2.160 miles de euros.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados la aportación no dineraria de activos descrita en los párrafos anteriores se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

3) Normas de valoración

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por el Grupo en la elaboración de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), así como las interpretaciones en vigor en el momento de formular los presentes estados financieros consolidados, han sido los siguientes:

3.1 Activo intangible-

Se consideran activos intangibles aquellos activos no materiales y específicamente identificables, que han sido adquiridos a terceros o han sido desarrollados por el Grupo. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera objetiva y de los que se espera obtener en el futuro beneficios económicos.

Se consideran de “vida útil indefinida” aquellos activos para los que se concluye que contribuirán indefinidamente a la generación de beneficios. El resto de los activos intangibles se consideran de “vida útil definida”.

Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, por lo que son sometidos al “test de deterioro” al menos una vez al año.

Los activos intangibles con vida útil definida se amortizan siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

En el epígrafe “Activos intangibles” se recogen, fundamentalmente, los siguientes conceptos:

1. Las concesiones administrativas, que se contabilizan por el canon pagado como contraprestación para la adquisición del derecho de explotación de la red de suministro de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales de la urbanización Sotogrande. Dicho importe se imputa al estado del resultado integral consolidado linealmente durante el período de duración de la concesión (50 años).
2. Las aplicaciones informáticas, que figuran valoradas por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en cinco años.

3.2 Inmovilizado material-

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición. Posteriormente, se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado conforme, al criterio mencionado en la Nota 3.3.

Con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo revalorizó en base a tasaciones de un experto independiente determinados terrenos pertenecientes a varias sociedades del Grupo, por un importe total de 9.932 miles de euros. El coste revalorizado de dichos terrenos se consideró como coste de referencia en la transición a las NIIF, siguiendo el Grupo el criterio de no revalorizar posteriormente ninguno de los bienes del inmovilizado material en los posteriores cierres contables. Al 31 de diciembre de 2015 dicha revalorización se encuentra íntegramente deteriorada de acuerdo a los criterios descritos en la Nota 3.3.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan al estado del resultado integral consolidado del ejercicio en que se incurrían.

El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

| | Años de Vida Útil Estimada |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Construcciones | 33-50 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 18 |
| Mobiliario y equipo de oficina | 10 |
| Elementos de transporte | 5 |

3.3 Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles, excluyendo el fondo de comercio, y existencias-

En cada ejercicio, el Grupo evalúa la posible existencia de pérdidas de valor que obliguen a reducir los importes en libros de sus activos materiales e intangibles. Se considera que existe una pérdida de valor cuando el valor recuperable es inferior al valor contable.

El importe recuperable se determina como el mayor entre el valor neto de venta y el valor de uso. El valor de uso se calcula a partir de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a un tipo antes de impuestos que refleja la valoración actual del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos asociados al activo.

El importe recuperable en el ejercicio 2015 se ha calculado en base a valoraciones realizadas por terceros independientes que determina el valor de mercado de sus principales activos ubicados en España.

Si se estima que el importe recuperable de un activo es inferior a su importe en libros, éste último se reduce a su importe recuperable reconociendo el saneamiento correspondiente a través del estado del resultado integral consolidado.

Si una pérdida por deterioro revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida de valor.

3.4 Arrendamientos-

El Grupo, en general, clasifica todos los arrendamientos como operativos. Sólo se clasifican como arrendamientos financieros aquellos que transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario y en los que, además, éste tiene la opción de adquisición del bien al finalizar el contrato en condiciones que pueden considerarse claramente más ventajosas que las de mercado.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, reconoce los ingresos procedentes de arrendamientos operativos de forma lineal, de acuerdo con los términos pactados en los contratos suscritos. Cuando el Grupo actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente al estado del resultado integral consolidado.

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de arrendamiento plurianual significativo.

Arrendamientos financieros

El Grupo reconoce los arrendamientos financieros como activos y pasivos en el estado de situación financiera consolidado, al inicio del arrendamiento, al valor de mercado del activo arrendado o al valor actual de las cuotas de arrendamiento mínimas, si éste último fuera menor. Para calcular el valor actual de las cuotas de arrendamiento se utiliza el tipo de interés del contrato.

El coste de los activos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero se presenta en el estado de situación financiera consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato.

Los gastos financieros se distribuyen durante el período de arrendamiento de acuerdo con un criterio financiero.

3.5 Inversiones inmobiliarias-

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los valores de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente a su coste de adquisición. Las construcciones se valoran según el coste de las correspondientes certificaciones de obra ejecutada más los gastos relativos al proyecto (dirección de obra, tasas, honorarios de arquitecto, etc.) y se amortizan linealmente en función de su vida útil, que es la misma que la utilizada en el inmovilizado material para elementos similares.

Los gastos por intereses imputables a estas inversiones se activan durante el período de construcción hasta el momento en que están preparados para la venta y se consideran mayor coste de la inversión. En el caso de obtener ingresos financieros por inversiones temporales de excedentes, dichos ingresos minoran el coste de la inversión.

Asimismo, se reconocen pérdidas por deterioro que hayan experimentado conforme al criterio mencionado en la Nota 3.3.

Se reconocen los ingresos y resultados con ocasión de la venta de los bienes y su escrituración a los compradores, que es el momento en que se transfieren los derechos y obligaciones inherentes a los mismos. Los ingresos procedentes de alquileres se imputan a resultados aplicando un criterio de devengo.

Para el reconocimiento de gastos en los alquileres se aplica un criterio de devengo, cargando a resultados todos los gastos de mantenimiento, gestión y depreciación de los bienes alquilados.

El Grupo determina periódicamente el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes.

3.6 Instrumentos financieros-

3.6.1 Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican, principalmente, como "Préstamos y cuentas por cobrar" generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de entregas de efectivo o del suministro de bienes o servicios.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, que actúen libre y prudentemente y en condiciones de independencia mutua.

Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su coste amortizado reconociendo en el estado del resultado integral consolidado los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo. Por coste amortizado se entiende el coste inicial menos los cobros o amortizaciones del principal, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio general utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en provisionar todos aquellos saldos vencidos a más de 180 días.

3.6.2 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgos de cambio en su valor.

3.6.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras sociedades prestamistas se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. Posteriormente, se valoran al coste amortizado. Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en el estado del resultado integral consolidado utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del pasivo en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valorados a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

3.6.4 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa la participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los gastos de emisión.

3.7 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable-

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés según las condiciones del mercado.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se agrupan en niveles 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Grupo no tenía ni activos ni pasivos financieros a valor razonable.

3.8 Existencias-

Los criterios seguidos para la valoración de los distintos elementos que componen las existencias son los siguientes:

Actividad inmobiliaria

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.

La totalidad de los terrenos y solares destinados a la venta se clasifican dentro del activo circulante aunque, en su caso, su período de construcción y venta supere el año.

1. Terrenos y solares: Se valoran a precio de coste o valor de mercado, el menor. El coste antes citado incluye el coste de adquisición de los terrenos que incluye los gastos legales de escrituración, registro e impuestos no directamente recuperables de la Hacienda Pública, los costes de urbanización y proyectos técnicos. Considerando las especiales características de la actividad de la Sociedad Dominante (posteriormente de Residencial Marlin, S.L.U.) (urbanización y venta de una finca de, aproximadamente, 16 millones de metros cuadrados a lo largo de un período aproximado de 50 años), el valor de los terrenos urbanizados incluye los gastos de personal y generales del departamento técnico incurridos en relación con el desarrollo y diseño de los diferentes proyectos. Durante el ejercicio 2015 los gastos directamente imputables a dichos proyectos ascendieron a 54 miles de euros (9 miles de euros durante el ejercicio 2014).
2. Edificios en construcción y construidos: Se valoran a su precio de coste, que incluye la parte proporcional correspondiente de los costes de terrenos e infraestructuras y los directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (proyectos, licencias de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva, inscripción registral, etc.). El Grupo tiene en cuenta el valor de mercado y el plazo de materialización de las ventas de sus productos terminados, realizando los ajustes valorativos necesarios cuando éstos se precisan.

El valor en libros de las existencias se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado, basado en las valoraciones obtenidas por el experto independiente, cuando el valor de mercado ha sido inferior al valor en libros previo (véase Nota 3.3).

Actividad de hostelería

Las existencias de restauración se valoran a su coste de adquisición o al valor neto de realización, el menor.

3.9 Transacciones y saldos en moneda extranjera-

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en la fecha en la que se realizan las operaciones.

Al 31 de diciembre de 2015 todas las sociedades del Grupo son españolas.

3.10 Clasificación de activos financieros y deudas entre corrientes y no corrientes-

En los estados de situación financiera consolidados se presentan los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa.

3.11 Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

De acuerdo con la NIC 18, el Grupo sigue el criterio de registrar contablemente las ventas de inmuebles y consecuentemente, el beneficio de las mismas, en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas de los mismos y éste ha adquirido el control efectivo de la propiedad.

Por regla general y siguiendo el principio de correlación de ingresos y gastos, las comisiones del personal de ventas y otros de carácter general (comerciales, publicidad, etc.) no imputables específicamente a las promociones, aunque inequívocamente relacionados con las mismas, incurridos desde el inicio de las promociones hasta el momento del registro contable de las ventas, se contabilizan en el epígrafe "Otros activos corrientes" del activo del estado de situación financiera consolidado para su imputación a gastos en el momento del registro contable de las ventas, siempre que al cierre de cada ejercicio el margen derivado de los contratos de venta suscritos pendiente de contabilizar supere el importe de los gastos.

Las cuotas de entrada asociadas a los derechos de juego que se venden por un plazo de 99 años para el Campo de Golf de La Reserva se contabilizan como ingreso del ejercicio en que se produce la incorporación al Club de Golf.

3.12 Subvenciones oficiales-

Para la contabilización de las subvenciones recibidas, el Grupo sigue los siguientes criterios:

1. Las subvenciones de capital no reintegrables (relacionadas con activos) se valoran por el importe concedido, registrándose como ingresos diferidos e imputándose a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el ejercicio por los activos financiados por dichas subvenciones.
2. Las subvenciones de explotación se registran como ingreso en el momento de su devengo.

Las subvenciones de capital registradas por el Grupo recogen el importe de las subvenciones recibidas para la construcción de hoteles y campos de golf en Sotogrande, las cuales se van imputando a ingresos en proporción a la depreciación de los activos financiados por dichas subvenciones.

Al 31 de diciembre de 2015 los administradores de la Sociedad Dominante consideran que cumplen con todos los requisitos estipulados en dichas subvenciones, por lo que consideran las mismas como no reintegrables.

3.13 Impuesto sobre Beneficios-

La Sociedad liquida el Impuesto sobre Sociedades en régimen consolidado con las sociedades del Grupo "Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes" participadas por la matriz en al menos el 75% de su capital (Véase Nota 15).

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuesto anticipado y diferido.

Tanto el gasto (o en su caso el ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. No obstante, se reconoce en el otro resultado global o en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registraron directamente en el otro resultado global o en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto anticipado y diferido incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio, del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuesto diferido (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general, estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuesto diferido originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los activos y pasivos por impuesto diferido registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

3.14 Compromisos con el personal-

Los convenios de hostelería aplicables al Grupo en España obligan al pago de un número determinado de mensualidades a aquellos empleados que al cesar en la empresa por jubilación o incapacidad laboral permanente tengan una determinada antigüedad.

El Grupo estima que los pasivos devengados por estos conceptos así como aquellos derivados de la materialización de contingencias con ellos relacionados no serían significativos respecto al conjunto de los estados financieros consolidados.

3.15 Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente y ciertos contratos laborales, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral. A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad ha registrado una provisión de 125 miles de euros por este concepto dentro del epígrafe "Provisiones a corto plazo" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 18) (250 miles de euros registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Personal" al 31 de diciembre de 2014).

3.16 Provisiones y contingencias-

A la fecha de formulación de los estados financieros consolidados, el Grupo diferencia entre:

- Provisiones, entendidas como aquellos saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha de balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo, que si bien son concretos en cuanto a su naturaleza son indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de su cancelación o realización.
- Pasivos contingentes, entendidos como obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Los estados financieros consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad Dominante no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

3.17 Política medioambiental-

Las inversiones derivadas de actividades medioambientales son valoradas a su coste de adquisición y activadas como mayor coste del inmovilizado o de existencias en el ejercicio en el que se incurren, siguiendo los criterios descritos en las Notas 3.2 y 3.8.

Los gastos derivados de la protección y mejora del medio ambiente se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Las provisiones relativas a responsabilidades probables o ciertas, litigios en curso e indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada de naturaleza medioambiental, no cubiertas por las pólizas de seguros suscritas, se constituyen en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

3.18 Combinaciones de negocios-

Las combinaciones de negocios por las cuales el Grupo adquiere el control de una entidad se contabilizan por el método del coste de adquisición, calculándose el fondo de comercio como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, los intereses minoritarios y el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida menos los activos netos identificables de la adquirida medidos a valor razonable.

En el caso de que la diferencia entre estos conceptos sea negativa, se registra un ingreso en el estado del resultado integral consolidado.

3.19 Estado de flujos de efectivo consolidado-

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan los siguientes términos en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3.20 Estado de cambios en el patrimonio neto-

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante los ejercicios. Esta información se presenta desglosada a su vez en dos estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto. A continuación se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estados de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en estos estados se presentan, en su caso:

- a) Los resultados de los ejercicios.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto de la Sociedad.
- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en las letras b) y c) anteriores.
- e) Los totales de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Estados totales de cambios en el patrimonio neto

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Ajustes por cambios de criterio y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- b) Total ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- c) Operaciones con socios o propietarios: recoge los cambios en el patrimonio neto derivadas de reparto de dividendos, ampliaciones (reducciones) de capital, pagos con instrumentos de capital, etc.

Otras variaciones del patrimonio: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, traspasos entre partidas de patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

4) Dividendos pagados por la Sociedad Dominante

4.1 *Dividendos pagados por la Sociedad Dominante*

El 29 de junio de 2015 fue aprobado en Junta General de Accionistas la distribución de un dividendo bruto por un importe total de 60.653 miles de euros con cargo a la prima de emisión, lo que equivale a un importe de 1,35 euros por cada acción de la Sociedad (véase Nota 9).

4.2 *Beneficio/ (Pérdida) por acción*

El beneficio/ pérdida básica por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos sobre beneficios e intereses minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo, tal como se muestra a continuación:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|--------|
| | 2015 | 2014 |
| Beneficios / (Pérdidas) del ejercicio | (19.100) | 22.284 |
| Número medio ponderado de acciones en: | | |
| Circulación (miles de acciones) | 44.913 | 44.913 |
| Autocartera (miles de acciones) | - | - |
| Beneficios / (Pérdida) básica y diluida por acción (euros) | (0,43) | 0,50 |

5) Activos intangibles

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

| Coste | Miles de Euros | | | |
|-----------------------------|-------------------|-----------|-------------|-------------------|
| | Saldo 31.12.14 | Entradas | Retiros | Saldo 31.12.15 |
| Concesiones administrativas | 2.404 | - | - | 2.404 |
| Aplicaciones informáticas | 300 | 39 | (91) | 248 |
| Propiedad industrial | 88 | - | - | 88 |
| Total coste | 2.792 | 39 | (91) | 2.740 |

| Amortizaciones | Miles de Euros | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------|-----------|-------------------|
| | Saldo 31.12.14 | Dotaciones | Retiros | Saldo 31.12.15 |
| Concesiones administrativas | (572) | (48) | - | (620) |
| Aplicaciones informáticas | (291) | (9) | 91 | (209) |
| Propiedad industrial | (88) | - | - | (88) |
| Total amortizaciones | (951) | (57) | 91 | (917) |

| | Miles de Euros | |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| | Saldo inicial | Saldo final |
| Total inmovilizado intangible | | |
| Coste | 2.792 | 2.740 |
| Amortizaciones | (951) | (917) |
| Total neto | 1.841 | 1.823 |

Ejercicio 2014

| Coste | Miles de Euros | | |
|-----------------------------|----------------|-------------|----------------|
| | Saldo 31.12.13 | Retiros | Saldo 31.12.14 |
| Concesiones administrativas | 2.404 | - | 2.404 |
| Aplicaciones informáticas | 455 | (67) | 388 |
| Total coste | 2.859 | (67) | 2.792 |

| Amortizaciones | Miles de Euros | | | |
|-----------------------------|----------------|-------------|-----------|----------------|
| | Saldo 31.12.13 | Dotaciones | Retiros | Saldo 31.12.14 |
| Concesiones administrativas | (523) | (49) | - | (572) |
| Aplicaciones informáticas | (416) | (4) | 41 | (379) |
| Total amortizaciones | (939) | (53) | 41 | (951) |

| Total inmovilizado intangible | Miles de Euros | |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| | Saldo inicial | Saldo final |
| Coste | 2.859 | 2.792 |
| Amortizaciones | (939) | (951) |
| Total neto | 1.920 | 1.841 |

En la cuenta "Concesiones administrativas" se encuentra principalmente registrado el canon que se pagó al Ayuntamiento de San Roque, en febrero de 2003 por un importe de 2.404 miles de euros, por la concesión para el abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de las aguas del área de cobertura de la urbanización Sotogrande y sus alrededores. El período de la concesión es de 50 años, plazo en el que se amortiza linealmente la concesión.

Determinados activos son explotados por el Grupo bajo el régimen de concesión administrativa temporal. Los títulos por los que se otorgan estas concesiones prevén, concluido el período por el que fueron otorgados, la reversión de estos activos en condiciones normales de uso.

Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que los programas de mantenimiento y conservación de estos activos garantizan un estado permanente de buen uso, motivo por el cual no se considera necesario dotar fondo de reversión.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existían elementos totalmente amortizados y en uso según el siguiente detalle:

| | Miles de Euros | |
|---------------------------|----------------|------------|
| | 2015 | 2014 |
| Aplicaciones informáticas | 274 | 272 |
| Propiedad industrial | 88 | 88 |
| | 362 | 360 |

6) Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

| Coste | Miles de Euros | | | | |
|---|----------------|--------------|-------------|-----------------|----------------|
| | Saldo 31.12.14 | Entradas | Retiros | Trasposos | Saldo 31.12.15 |
| Terrenos y construcciones | 91.337 | 946 | - | (19.061) | 73.222 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 18.203 | 539 | - | 1.511 | 20.253 |
| Mobiliario, utillaje y equipos de oficina | 9.541 | 1.107 | - | (399) | 10.249 |
| Elementos de Transporte | 737 | 20 | (19) | 55 | 793 |
| Anticipos e inmovilizado en curso | 3.602 | 55 | - | (52) | 3.605 |
| Total coste | 123.420 | 2.667 | (19) | (17.946) | 108.122 |

| Amortizaciones | Miles de Euros | | | | |
|---|-----------------|----------------|-----------|------------|-----------------|
| | Saldo 31.12.14 | Dotaciones | Retiros | Trasposos | Saldo 31.12.15 |
| Construcciones | (25.326) | (1.935) | - | 36 | (27.225) |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | (14.542) | (613) | - | (561) | (15.716) |
| Mobiliario, utillaje y equipos de oficina | (9.238) | (194) | - | 652 | (8.780) |
| Elementos de Transporte | (887) | (10) | 19 | 114 | (764) |
| Anticipos e inmovilizado en curso | - | - | - | - | - |
| Total amortizaciones | (49.993) | (2.752) | 19 | 241 | (52.485) |

| Deterioros | Miles de Euros | | | |
|-------------------------|-----------------|--------------|---------------|-----------------|
| | Saldo 31.12.14 | Dotaciones | Trasposos | Saldo 31.12.15 |
| Terrenos | (43.096) | (414) | 17.705 | (25.805) |
| Total deterioros | (43.096) | (414) | 17.705 | (25.805) |

| | Miles de Euros | |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| | Saldo inicial | Saldo final |
| Total inmovilizado material | | |
| Coste | 123.420 | 108.122 |
| Amortizaciones | (49.993) | (52.485) |
| Deterioro | (43.096) | (25.805) |
| Total neto | 30.331 | 29.832 |

Ejercicio 2014

| Coste | Miles de Euros | | | | | Saldo 31.12.14 |
|---|----------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|----------------|
| | Saldo 31.12.13 | Entradas | Retiros | Trasposos | Salidas del Perímetro | |
| Terrenos y construcciones | 143.208 | 148 | (2) | (233) | (51.784) | 91.337 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 29.886 | 511 | (26) | (3) | (12.165) | 18.203 |
| Mobiliario, utillaje y equipos de oficina | 9.263 | 376 | (3) | - | (95) | 9.541 |
| Elementos de Transporte | 991 | - | (254) | - | - | 737 |
| Anticipos e inmovilizado en curso | 3.605 | - | - | - | (3) | 3.602 |
| Total coste | 186.953 | 1.035 | (285) | (236) | (64.047) | 123.420 |

| Amortizaciones | Miles de Euros | | | | | Saldo 31.12.14 |
|---|-----------------|----------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------|
| | Saldo 31.12.13 | Dotaciones | Retiros | Trasposos | Salidas del Perímetro | |
| Construcciones | (27.529) | (2.835) | 25 | 188 | 4.825 | (25.326) |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | (18.154) | (1.626) | 13 | 13 | 5.212 | (14.542) |
| Mobiliario, utillaje y equipos de oficina | (8.952) | (289) | - | 3 | - | (9.238) |
| Elementos de Transporte | (885) | (2) | - | - | - | (887) |
| Anticipos e inmovilizado en curso | - | - | - | - | - | - |
| Total amortizaciones | (55.520) | (4.752) | 38 | 204 | 10.037 | (49.993) |

| Deterioros | Miles de Euros | | | | Saldo 31.12.14 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------------|-----------------|
| | Saldo 31.12.13 | Dotaciones | Retiros | Salidas del Perímetro | |
| Terrenos | (48.542) | (11.883) | 128 | 17.201 | (43.096) |
| Total deterioros | (48.542) | (11.883) | 128 | 17.201 | (43.096) |

| | Miles de Euros | |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| | Saldo inicial | Saldo final |
| Total inmovilizado material | | |
| Coste | 186.953 | 123.420 |
| Amortizaciones | (55.520) | (49.993) |
| Deterioro | (48.542) | (43.096) |
| Total neto | 82.981 | 30.331 |

Las adiciones más significativas producidas en el ejercicio 2015 en este epígrafe han consistido en adiciones y trabajos realizados en el campo de Golf de La Reserva propiedad de la sociedad participada Residencial Marlin, S.L.

Durante el ejercicio 2014 no se produjeron adiciones significativas, siendo el movimiento más relevante la transacción de los activos internacionales descritos en la Nota 1.

Al cierre del ejercicio 2015 el Grupo ha evaluado la recuperabilidad de los activos turísticos e inmobiliarios asignados a las unidades generadoras de efectivo, tomando como valor de mercado de dichos activos la valoración realizada por un experto independiente a cierre del ejercicio. La metodología utilizada por el tasador es un enfoque basado en la rentabilidad mediante el método de descuento de flujos de efectivo. La tasa de descuento utilizada en el descuento de flujos se ha situado para los activos hoteleros y campos de golf entre el 10,7% y el 11% aproximadamente dependiendo de la naturaleza del activo, mientras que en el cálculo del valor residual se ha tomado una tasa de crecimiento (g) igual a la inflación estimada en el largo plazo. El informe de tasador no incluye ninguna advertencia o limitación significativa que afecte a la valoración.

Como consecuencia de dichas tasaciones el Grupo ha registrado un deterioro del inmovilizado material de 414 miles de euros (11.883 miles de euros en el ejercicio 2014), en el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro de activos" del estado de resultado integral consolidado del ejercicio 2015 adjunto.

El detalle por separado del coste correspondiente al epígrafe Terrenos y Construcciones es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|----------------|----------------|--------|
| | 2015 | 2014 |
| Terrenos | 8.644 | 23.259 |
| Construcciones | 64.578 | 68.078 |
| Total | 73.222 | 91.337 |

Al 31 de diciembre de 2015 existen elementos del inmovilizado material con valor neto contable de 3.934 miles de euros (4.353 miles de euros en 2014) en garantía de diversos préstamos hipotecarios (véase Nota 13).

El Grupo está utilizando en régimen de arrendamiento financiero determinados elementos de su inmovilizado material. Las características más significativas de los contratos de arrendamiento en vigor son las siguientes:

| | Miles de Euros | | | | | | |
|--------------------------|----------------------------------|------------------|----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | Coste Origen con Opción | Opción Compra | Duración Contrato | Cuotas Satisfechas | | | Cuotas Pendientes (Nota 14) |
| | | | | Meses Transcurridos | Ejercicio Actual | Ejercicios Anteriores | |
| Maquinaria de jardinería | 180 | 3 | 60 meses | 54 | 34 | 128 | 18 |
| Maquinaria de jardinería | 12 | 0,2 | 60 meses | 22 | 2 | 2 | 12 |
| Maquinaria de jardinería | 91 | 2 | 60 meses | 55 | 18 | 64 | 8 |
| Maquinaria de jardinería | 30 | 0,5 | 60 meses | 20 | 5 | 6 | 22 |
| Maquinaria de jardinería | 7 | 0,1 | 36 meses | 19 | 2 | 2 | 3 |

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existían elementos totalmente amortizados y en uso según el siguiente detalle (a coste histórico):

| | Miles de Euros | |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| Construcciones | 876 | 876 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 8.685 | 7.886 |
| Mobiliario y equipos de oficina | 8.100 | 7.825 |
| Elementos de transporte | 900 | 795 |
| | 18.561 | 17.382 |

7) Inversiones inmobiliarias

Bajo este epígrafe se recoge los valores de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta, siendo el movimiento en los ejercicios 2015 y 2014 el siguiente:

Ejercicio 2015

| Coste | Miles de Euros | |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| | Saldo 31.12.14 | Saldo 31.12.15 |
| Terrenos | 2.282 | 2.282 |
| Construcciones | 8.610 | 8.610 |
| Total coste | 10.892 | 10.892 |

| Amortizaciones | Miles de Euros | | |
|-----------------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| | Saldo 31.12.14 | Dotaciones | Saldo 31.12.15 |
| Construcciones | (2.285) | (255) | (2.540) |
| Total amortizaciones | (2.285) | (255) | (2.540) |

| Deterioros | Miles de Euros | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| | Saldo 31.12.14 | Saldo 31.12.15 |
| Construcciones | (6.592) | (6.592) |
| Total deterioros | (6.592) | (6.592) |

| | Miles de Euros | |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Total inversiones inmobiliarias | Saldo inicial | Saldo final |
| Coste | 10.892 | 10.892 |
| Amortizaciones | (2.285) | (2.540) |
| Deterioro | (6.592) | (6.592) |
| Total neto | 2.015 | 1.760 |

Ejercicio 2014

| | Miles de Euros | | | | | |
|--------------------|----------------|----------|----------|------------|-----------------------|----------------|
| Coste | Saldo 31.12.13 | Entradas | Retiros | Trasposos | Entradas al Perímetro | Saldo 31.12.14 |
| Terrenos | - | - | - | 11 | 2.271 | 2.282 |
| Construcciones | 2.466 | - | - | 225 | 5.919 | 8.610 |
| Total coste | 2.466 | - | - | 236 | 8.190 | 10.892 |

| | Miles de Euros | | | | | |
|-----------------------------|----------------|--------------|----------|--------------|-----------------------|----------------|
| Amortizaciones | Saldo 31.12.13 | Dotaciones | Retiros | Trasposos | Entradas al Perímetro | Saldo 31.12.14 |
| Construcciones | (1.218) | (105) | - | (204) | (758) | (2.285) |
| Total amortizaciones | (1.218) | (105) | - | (204) | (758) | (2.285) |

| | Miles de Euros | | | | |
|-------------------------|----------------|--------------|----------|-----------------------|----------------|
| Deterioros | Saldo 31.12.13 | Dotaciones | Retiros | Entradas al Perímetro | Saldo 31.12.14 |
| Construcciones | (291) | (788) | - | (5.513) | (6.592) |
| Total deterioros | (291) | (788) | - | (5.513) | (6.592) |

| | Miles de Euros | |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Total inversiones inmobiliarias | Saldo inicial | Saldo final |
| Coste | 2.466 | 10.892 |
| Amortizaciones | (1.218) | (2.285) |
| Deterioro | (291) | (6.592) |
| Total neto | 957 | 2.015 |

Durante el ejercicio 2015 no se han producido movimientos significativos en éste epígrafe.

Las adiciones al perímetro del ejercicio 2014 correspondían a la entrada de las inversiones inmobiliarias de Residencial Marlin, S.L.U correspondientes a los terrenos y construcciones del "Parking Ribera del Marlin".

Las inversiones más significativas incluidas en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 son las siguientes:

- Local D.02 Puerto Deportivo Sotogrande.
- Local E.07 Puerto Deportivo Sotogrande.
- Finca hípica Valderrama.
- Terrazas del Marlin.
- Parking "Ribera del Marlin".

El Grupo ha sometido el valor de sus activos a un test de deterioro tomando como base de cálculo las valoraciones realizadas por expertos independientes. Del análisis realizado no se ha puesto de manifiesto a fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados la necesidad de realizar dotaciones adicionales a las realizadas en ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2015 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 368 miles de euros (330 miles de euros en 2014). Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de inmuebles de inversión ascendieron 115 miles de euros (42 miles de euros en 2014).

Al cierre del ejercicio 2015 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

8) Inversiones contabilizadas por el método de la participación

Durante el ejercicio no ha habido movimiento en éste epígrafe

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el ejercicio 2014 fue el siguiente:

| | Miles de euros | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| | Saldo a 31.12.2013 | Resultado del Ejercicio (*) | Salidas del Perímetro | Traspasos | Saldo a 31.12.2014 |
| Sotocaribe, S.L. | 41.941 | (591) | (41.350) | - | - |
| Capredo Investments GmbH | 6.348 | 294 | (6.642) | - | - |
| Residencial Marlin, S.L. | 19.328 | (520) | - | (18.808) | - |
| Los Alcornosques de Sotogrande, S.L.U | - | - | - | - | - |
| | 67.617 | (817) | (47.992) | (18.808) | - |

(*) Resultado generado desde el 1 de enero de 2014 hasta la fecha de salida de los activos internacionales (Sotocaribe, S.L. y Capredo Investments GmbH) y desde el 1 de enero hasta la fecha del adquisición del 50% de la participación que Pontegadea Inversiones, S.L. ostentaba sobre Residencial Marlin, S.L.U. y Los Alcornosques de Sotogrande, S.L.U.

En noviembre de 2014 y vinculado a la transmisión de la titularidad de la participación de NH Hotel Group, S.A. en Sotogrande, S.A. representativa del 96,997% a Sotogrande LuxCo, S.á.r.l. descrita en la Nota 1 de la memoria consolidada, se transmite a NH Hotel Group, S.A. las tres sociedades internacionales del Grupo (el complejo hotelero y turístico de Donnafugata en Sicilia, Italia, y los desarrollos inmobiliarios de Cap Cana en República Dominicana y Sotocaribe en México). Fruto de esta transmisión las sociedades Sotocaribe, S.L. y Capredo Investments GmbH salieron del perímetro de consolidación del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y, consecuentemente, la inversión contabilizada por el método de la participación por parte de la Sociedad Dominante en ellas.

Asimismo y debido a la adquisición realizada el 16 de octubre de 2014 por parte de la Sociedad Dominante del 50% de la participación que Pontegadea Inversiones, S.L. poseía sobre las sociedades dependientes Los Alcornocos de Sotogrande, S.L. y Residencial Marlin, S.L., la Sociedad Dominante pasó a ser el socio único de ambas, y por tanto ambas sociedades dependientes son integradas siguiendo la opción de consolidación por integración global al 31 de diciembre de 2014.

9) Inversiones financieras no corrientes y corrientes

9.1 *Inversiones financieras no corrientes-*

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| Créditos a largo plazo | 15 | 15 |
| Depósitos y fianzas a largo plazo | 540 | 520 |
| Cuentas a cobrar por enajenación de instrumentos financieros | - | 58.230 |
| Total Préstamos y cuentas a cobrar no disponibles para negociación | 555 | 58.765 |
| Otras inversiones financieras no corrientes | 196 | 196 |
| Total Otras inversiones financieras no corrientes | 196 | 196 |
| Total | 751 | 58.961 |

Con fecha 14 de noviembre de 2014 la Sociedad Dominante y NH Hotel Group, S.A. firmaron un contrato de opción de venta y opción de compra (put and call option) en relación con las 21.684 acciones de Sotocaribe, S.L., representativas del 35.5% de su capital social, de las que era titular la Sociedad Dominante. En virtud de dicho acuerdo se otorgó a NH Hotel Group, S.A. una opción de compra de las referidas acciones de Sotocaribe, S.L. durante un periodo de cinco años a contar desde el 14 de noviembre de 2014 y, por su parte, se otorgó a la Sociedad Dominante una opción de venta de dichas acciones a NH Hotel Group, S.A. ejercitable durante los 30 días naturales siguientes a la terminación del plazo de cinco años referido anteriormente. El precio a pagar por dichas acciones era de 58.230 miles de euros, incrementado en un 5,25% anual a contar desde el 14 de noviembre de 2014, así como en el importe de los impuestos que, en su caso, se devenguen en México con motivo de la transmisión de las acciones de Sotocaribe, S.L. a NH Hotel Group, S.A.

Durante el periodo comprendido entre la firma del contrato descrito y la adquisición de las acciones de la Sociedad Dominante en Sotocaribe, S.L. por parte de NH Hotel Group, S.A. o por un tercero, la Sociedad Dominante seguiría las instrucciones de NH Hotel Group, S.A. en cuanto a la gestión de Sotocaribe, S.L., así mismo NH Hotel Group, S.A. recibía los beneficios resultantes de Sotocaribe, S.L. y mantendría indemne a la Sociedad Dominante de cualquier pérdida o gasto relacionada con Sotocaribe, S.L. Dado que la Sociedad Dominante mantenía la propiedad pero no el control ni la responsabilidad sobre dichas participaciones, la Sociedad Dominante dio de baja su participación en esta filial contra una crédito a largo plazo con NH Hotel Group, S.A. a un valor equivalente a su valor de mercado, esto es 58.230 miles de euros, registrados en la rúbrica Créditos a terceros del cuadro anterior, en base a la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los estados financieros consolidados del ejercicio 2014, ya que la valoración definitiva elaborada por un experto independiente no se encontraba concluida.

Con fecha 29 de junio de 2015, la Sociedad Dominante, y su accionista mayoritario Sotogrande LuxCo, S.á.r.l. alcanzaron un acuerdo de cesión de crédito por el que Sotogrande LuxCo, S.á.r.l. pasa a tener los derechos sobre la cuenta a cobrar a dicha fecha por importe de 60.003 miles de euros. La variación entre el valor estimado de mercado a 31 de diciembre de 2014 y el valor definitivo según un experto independiente por importe de 253 miles de euros, de pérdidas, ha sido recogida en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos”. Asimismo, los intereses generados durante el ejercicio hasta la fecha de transmisión de la cuenta a cobrar por importe de 2.026 miles de euros se encuentran recogidos en el epígrafe “Ingresos financiero” del estado de resultados integral consolidado adjunto. Posteriormente con fecha 30 de junio de 2015 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 60.653 miles de euros de los cuáles, el importe correspondiente a Sotogrande LuxCo, S.á.r.l (60.003 miles de euros) fue pagadero mediante la cesión del crédito descrito anteriormente (véase Nota 12.2).

9.2 Otros activos financieros corrientes-

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Créditos a corto plazo | - | 5.560 |
| Depósitos y fianzas a corto plazo | 10 | - |
| Otros activos financieros corrientes | 5 | 196 |
| Total Otros activos financieros corrientes | 15 | 5.756 |

Bajo el epígrafe “Créditos a corto plazo” del cuadro anterior se recogía a 31 de diciembre de 2014 se recogía la cuenta por cobrar con NH Hotel Group, S.A. (en adelante “NH”) derivado de la transmisión de los tres activos internacionales de la Sociedad Dominante (el complejo hotelero y turístico de Donnafugata en Sicilia, Italia, y los desarrollos inmobiliarios de Cap Cana en República Dominicana y Sotocaribe en México) así como de determinadas reclamaciones judiciales y extrajudiciales descritas en el acuerdo de compraventa firmado entre la Sociedad Dominante, NH y Sotogrande LuxCo, S.á.r.l. el 14 de noviembre de 2014 (véase Nota 1).

El detalle de los conceptos que constituían este saldo a 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

| Concepto | Miles de euros |
|---|----------------|
| Transmisión a NH de la participación de Donnafugata Resort, S.r.l. | (18.400) |
| Transmisión a NH de la participación en Capredo Investments GmbH | 7.731 |
| Cesión a NH de los créditos intragrupo otorgados a Capredo Investments GmbH | 1.720 |
| Cesión a NH de los créditos intragrupo otorgados a Sotocaribe, S.L. | 3.172 |
| Cesión a NH de los riesgos y beneficios económicos derivados del litigio “Los Cortijos” | 5.058 |
| Cesión a NH de los riesgos y beneficios económicos derivados del litigio “Busenter” | 6.279 |
| Total | 5.560 |

El importe de esta cuenta por cobrar se basaba en la mejor estimación que disponían los administradores de la Sociedad Dominante sobre la valoración de los activos transmitidos a NH fruto del acuerdo de fecha 14 de noviembre de 2014, ya que la valoración definitiva, solicitada a un experto independiente, se encontraba pendiente de concluir a la fecha de formulación de las cuentas anuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2014. Con fecha 16 de junio de 2015 la Sociedad Dominante, NH y Sotogrande LuxCo, S.á.r.l. han formalizado el acuerdo de liquidación de la mencionada deuda, mediante el cual Sotogrande, S.A. ha recibido 5.078 miles de euros, parte de los cuales han sido compensados con deuda con su accionista mayoritario. La variación entre el valor estimado de la transmisión de los tres activos internacionales así como determinadas reclamaciones judiciales y extrajudiciales indicadas en el cuadro anterior, y el valor definitivo en función de la valoración realizada por un experto independiente por importe de 482 miles de euros, de pérdida, ha sido recogida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de los estados de resultados integral consolidados del ejercicio.

En relación a la reclamación sobre las acciones de Donnafugata Resort, con fecha 29 de julio de 2015 ha sido reconocido en España el laudo arbitral emitido el ejercicio anterior, por el que la Sociedad Dominante queda obligada a adquirir a terceros acciones de Donnafugata Resort por un importe total, incluidos gastos, de 10.335 miles de euros. A este respecto en octubre de 2015, en cumplimiento de lo acordado en el contrato de compra-venta del 2014 entre Sotogrande Luxco, NH Hotel Group y la Sociedad Dominante, por el que NH Hotel Group dejaría indemne a las restantes por estas reclamaciones, se ha formalizado un acuerdo entre las partes afectadas mediante el cual la Sociedad Dominante ha quedado liberada de sus responsabilidades.

10) Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y su movimiento durante los ejercicios 2015 y 2014 son los siguientes:

Ejercicio 2015

| | Miles de euros | | | | | |
|-------------------------|---------------------|--------------|---------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| | Saldo al 31/12/2014 | Reversión | Adiciones/ Dotación | Retiro | Trasposos (*) | Saldo al 31/12/15 |
| Terrenos | 49.904 | - | 1.042 | - | 1.739 | 52.685 |
| Obras terminadas | 63.519 | - | 121 | (9.462) | (1.102) | 53.076 |
| Obras en curso | - | - | 1.144 | - | - | 1.144 |
| Existencias comerciales | 180 | - | 2.298 | (2.093) | - | 385 |
| | 113.603 | - | 4.605 | (11.555) | 637 | 107.290 |
| Deterioro | (38.145) | 1.629 | (118) | 1.099 | (1.730) | (37.265) |
| Valor neto | 75.458 | 1.629 | 4.487 | (10.456) | (1.093) | 70.025 |

(*) Traspaso neto realizado desde el epígrafe "Provisiones no corrientes" del Pasivo no corriente del Estado de situación Financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015.

Ejercicio 2014

| | Miles de euros | | | | | | |
|-------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| | Saldo al 31/12/2013 | Adiciones al perímetro | Salidas del perímetro | Adiciones/ Dotaciones | Retiro/ Reversión | Variación de Existencias Neta | Saldo al 31/12/14 |
| Terrenos | 37.070 | 13.016 | - | 38 | (29) | (191) | 49.904 |
| Obras terminadas | 26.520 | 43.863 | - | - | - | (6.864) | 63.519 |
| Existencias comerciales | 362 | - | (100) | - | - | (82) | 180 |
| | 63.952 | 56.879 | (100) | 38 | (29) | (7.137) | 113.603 |
| Deterioro | (12.984) | (25.711) | - | (652) | - | 1.202 | (38.145) |
| Valor neto | 50.968 | 31.168 | (100) | (614) | (29) | (5.935) | 75.458 |

Las adiciones del ejercicio se corresponden en su mayoría con trabajos de proyectos sobre los terrenos propiedad del Grupo así como la ejecución de determinados trabajos de edificación que se encuentran recogidas a cierre del ejercicio como Obra en curso.

Las adiciones del perímetro del ejercicio 2014 corresponden al efecto de consolidar por integración global los activos de Residencial Marlin, S.L.U. y Los Alcornos de Sotogrande, S.L.U. Asimismo las salidas del perímetro del ejercicio anterior derivan de la transmisión de las existencias comerciales correspondientes al hotel de Donnafugata Resort, S.r.l.

El Grupo ha actualizado el valor de sus existencias inmobiliarias a su posible valor de recuperación tomando como base de cálculo las valoraciones realizadas por expertos independientes. La provisión existente al 31 de diciembre de 2015 por este concepto asciende a un importe de 37.265 miles de euros (38.145 miles de euros en 2014). La recuperación neta por deterioro registrada en 2015, por importe de 2.610 miles de euros correspondiente al deterioro de Obra terminada ha sido recogido en el epígrafe "variación de existencias de producto terminado o en curso" del estado de resultado integral consolidado del ejercicio 2015 adjunto.

El Grupo posee en la actualidad, aproximadamente, 1.535.000 metros cuadrados de terrenos. Su situación urbanística está regulada en el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz de fecha 2 de noviembre de 1987, en el que se clasifican los terrenos propiedad del Grupo principalmente como suelo urbanizable programado. El coste medio de los terrenos urbanizados asciende a 71 euros por metro cuadrado y el de los terrenos sin urbanizar a 141 euros por metro cuadrado al 31 de diciembre de 2015. Asimismo, el Grupo dispone de tasaciones efectuadas por terceros independientes según las cuales el valor de mercado de estos terrenos es superior al valor contable de los mismos.

Con fecha 23 de abril de 2007, el Grupo firmó un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de San Roque de naturaleza jurídico-administrativa al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La edificabilidad asignada en dicho convenio totaliza 633.893 m² y 2.887 viviendas, superando ampliamente las contempladas en la revisión inicial de Plan de febrero de 2005, quedando éste sin efecto, e igualando dicha edificabilidad a la asignada según el citado Plan General de 1987.

Sobre base de las valoraciones realizadas por el experto independiente el valor de mercado de las existencias inmobiliarias del Grupo es el siguiente:

| | Miles de Euros |
|----------------|----------------|
| Terrenos | 137.531 |
| Obra terminada | 32.139 |
| | 169.670 |

La metodología utilizada por el tasador es un enfoque basado en la rentabilidad mediante el método de descuento de flujos de efectivo. La tasa de descuento utilizada en el descuento de flujos se ha situado en un mínimo del 15% en el caso de los Terrenos y solares y entre el 10% y el 15% para las unidades en stock. El informe de tasador no incluye ninguna advertencia o limitación significativa que afecte a la valoración.

Al 31 de diciembre de 2015 el valor de coste de las existencias en garantía de préstamos hipotecarios asciende a 1.082 miles de euros (1.200 miles de euros en 2014) (véase Nota 13).

11) Deudores comerciales

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

| | Miles de Euros | |
|------------------------------|----------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Cientes inmobiliaria | 202 | 7.171 |
| Cientes servicios turísticos | 1.282 | 886 |
| Cientes otros servicios | 7.246 | |
| Provisión para insolvencias | (6.300) | (5.270) |
| | 2.430 | 2.787 |

El movimiento de la provisión por insolvencias durante el ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|-----------------------|----------------|-------|
| | 2015 | 2014 |
| Saldo inicial | 5.270 | 4.380 |
| Dotación (Nota 19.5) | 1.414 | 890 |
| Reversión (Nota 19.5) | (166) | - |
| Utilización | (218) | - |
| Saldo final | 6.300 | 5.270 |

12) Patrimonio neto

12.1 *Capital social-*

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad Dominante 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.

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 el acuerdo de compraventa descrito en la Nota 1, 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 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende al 98,93% y 96,99% respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015, como consecuencia de la evolución de los flujos de caja, el Grupo presenta un ratio de apalancamiento financiero de 2,2. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son los siguientes:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 13) | 4.597 | 4.659 |
| Deudas con empresas del Grupo (Nota 20) | 70.590 | 68.447 |
| Deuda bruta | 75.187 | 73.106 |
| Tesorería y otros activos líquidos | 2.600 | 4.260 |
| Total deuda financiera neta | 72.587 | 68.846 |
| Patrimonio neto: | | |
| Del Grupo | 32.794 | 112.513 |
| De los Accionistas Minoritarios | 213 | 221 |
| Apalancamiento | 2.2 | 0,61 |

12.2 Prima de emisión-

El saldo de la cuenta prima de emisión de acciones se originó en las distintas ampliaciones de capital efectuadas por la Sociedad Dominante.

Con fecha 29 de junio de 2015, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante aprobó el reparto de un dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 60.653 miles de euros, lo que equivale a 1,35 euros por acción (véase Nota 9.1).

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión de acciones para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

12.3 Reserva legal-

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

12.4 Reservas en sociedades consolidadas-

La composición de las "Reservas en sociedades consolidadas" al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|-----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Sociedad consolidada: | | |
| Resco Sotogrande, S.L.U. | (2.351) | (3.344) |
| Club Deportivo Sotogrande, S.A. | (1.162) | (819) |
| Los Alcornoques de Sotogrande, S.L.U. | (680) | (349) |
| Residencial Marlin, S.L.U. | (27.536) | (14.452) |
| Aguas del Valle del Guadiaro, S.L.U. | 578 | 397 |
| Conservación de la Marina, S.L.U. | (247) | (391) |
| Concesionaria Puerto y Marina de Sotogrande, S.L.U. | - | - |
| Ajustes consolidado | 14.794 | 14.794 |
| Total reservas de consolidación | (16.604) | (4.163) |

12.5 Intereses minoritarios-

El saldo incluido en este capítulo de los estados de situación financiera consolidados adjuntos, recoge, por una parte, el valor de la participación de los socios externos en las sociedades consolidadas y, por otra, el saldo incluido en el estado del resultado integral consolidado adjunto en el capítulo "Intereses minoritarios" y que representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

El movimiento habido durante los ejercicios 2015 y 2014 en este capítulo es el siguiente:

| | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | 269 |
| Resultado integral del ejercicio atribuible a socios externos | (21) |
| Salidas del perímetro (Donnafugata Resorts, S.r.l.) | (27) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014 | 221 |
| Resultado integral del ejercicio atribuible a socios externos | (8) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015 | 213 |

El saldo de este capítulo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 recoge los intereses de los socios externos en las siguientes sociedades:

| | Miles de Euros | |
|---------------------------------|----------------|------------|
| | 2015 | 2014 |
| Club Deportivo Sotogrande, S.A. | 213 | 221 |
| | 213 | 221 |

13) Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Ejercicio 2015

| Entidad Prestamista | Tipo de Operación | Fecha de Concesión | Fecha Límite Vencimiento | Miles de Euros | | | | Garantía Hipotecaria |
|--|---|--|--|----------------|------------------------------|--------------|--------------|----------------------|
| | | | | Límite Crédito | Crédito Dispuesto/ Intereses | | Total | |
| | | | | | Corto Plazo | Largo Plazo | | |
| Préstamos hipotecarios: Bankinter Banco Popular | Préstamo Préstamo | 10/06/2005 19/02/2004 | 10/06/2027 04/03/2019 | 4.782 | 67 | 814 | 881 | Sí Sí |
| | | | | 5.155 | 812 | 1.970 | 2.782 | |
| | | | | 9.937 | 879 | 2.784 | 3.663 | |
| Pólizas de crédito: Bankinter Banco Santander | Póliza de crédito Póliza de crédito | 27/11/15 14/12/2015 | 27/11/2016 14/12/2016 | 1.000 | 864 | - | 864 | |
| | | | | 1.000 | 7 | - | 7 | |
| | | | | | 871 | - | 871 | |
| Leasing: Banco Santander (Nota 6) Banco Santander (Nota 6) Banco Santander (Nota 6) Banco Santander (Nota 6) Banco Santander (Nota 6) | Leasing Leasing Leasing Leasing Leasing | 17/06/2011 08/06/2011 14/03/2014 15/05/2014 12/06/2014 | 17/06/2016 08/05/2016 14/03/2019 15/05/2019 12/05/2017 | 160 | - | 18 | 18 | |
| | | | | 81 | - | 12 | 12 | |
| | | | | 10 | 7 | 1 | 8 | |
| | | | | 30 | 15 | 7 | 22 | |
| | | | | 6 | 2 | 1 | 3 | |
| | | | | | 24 | 39 | 63 | |
| Total al 31 de diciembre de 2015 | | | | | 1.774 | 2.823 | 4.597 | |

Ejercicio 2014

| Entidad Prestamista | Tipo de Operación | Fecha de Concesión | Fecha Límite Vencimiento | Miles de Euros | | | | Garantía Hipotecaria |
|--|---|--|--|----------------|------------------------------|--------------|--------------|----------------------|
| | | | | Límite Crédito | Crédito Dispuesto/ Intereses | | Total | |
| | | | | | Corto Plazo | Largo Plazo | | |
| Préstamos hipotecarios: Bankinter Banco Popular | Préstamo Préstamo | 10/06/2005 19/02/2004 | 10/06/2027 04/03/2019 | 4.782 | 64 | 882 | 946 | Sí Sí |
| | | | | 5.155 | 812 | 2.781 | 3.592 | |
| | | | | 9.937 | 876 | 3.663 | 4.538 | |
| Banco Santander (Nota 6) Banco Santander (Nota 6) Banco Santander (Nota 6) Banco Santander (Nota 6) Banco Santander (Nota 6) | Leasing Leasing Leasing Leasing Leasing | 17/06/2011 09/06/2011 14/03/2014 15/05/2014 12/06/2014 | 17/05/2016 09/05/2016 14/03/2019 15/05/2019 12/05/2017 | | 33 | 15 | 48 | |
| | | | | | 18 | 8 | 36 | |
| | | | | | 2 | 5 | 7 | |
| | | | | | 6 | 18 | 24 | |
| | | | | | 2 | 3 | 5 | |
| | | | | | 71 | 49 | 120 | |
| Total al 31 de diciembre de 2014 | | | | | 947 | 3.712 | 4.659 | |

Los gastos financieros devengados durante los ejercicios 2015 y 2014 han ascendido a 4.264 y 2.203 miles de euros, distribuidos como siguen:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Por deudas con entidades de crédito | 213 | 1.207 |
| Intereses por operaciones con NH Hoteles | 85 | 875 |
| Intereses por operaciones con empresas del Grupo Sotogrande Luxco, S.á.r.l. (Nota 20) | 3.977 | 121 |
| Otros gastos financieros | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre | 4.275 | 2.203 |

El Grupo ha realizado un análisis de sensibilidad ante un aumento o disminución de 0,5% en los tipos de interés. El impacto en el resultado y el patrimonio del ejercicio 2015 de dichas variaciones sería una ganancia de 164 miles de euros y una pérdida de 164 miles de euros, respectivamente.

14) Subvenciones y otros pasivos financieros

14.1 Subvenciones-

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|-------------------------|----------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Subvenciones de capital | 1.226 | 1.511 |
| | 1.226 | 1.511 |

Las subvenciones de capital recogen el importe de las subvenciones recibidas para la construcción de hoteles y campos de golf en Sotogrande.

14.2 Otros pasivos financieros-

La composición de los otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| Saldos no corrientes: | | |
| Sotogrande LuxCo, S.á.r.l (Nota 20) | 68.568 | 61.775 |
| Fianzas y depósitos | 491 | 476 |
| | 69.059 | 62.251 |
| Saldos corrientes: | | |
| Sotogrande LuxCo, S.á.r.l (Nota 20) | 2.022 | 6.672 |
| Otros | 81 | 128 |
| | 2.103 | 6.800 |

Con fecha efectiva 23 de diciembre de 2014, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo con su accionista mayoritario, Sotogrande Luxco, S.A.R.L. por importe de 61.775 miles de euros con un vencimiento a 6 años mediante amortización única y con un interés anual de Euribor más 6%. Durante el ejercicio 2015, las partes han establecido una adenda al mencionado contrato de préstamo ampliando la cantidad hasta 68.568 miles de euros, traspasando los saldos que figuraban como corrientes.

15) Administraciones Públicas y situación fiscal

15.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-*

El detalle de las cuentas deudoras y acreedoras con Administraciones Públicas de los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Saldos deudores

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|------------|
| | 2015 | 2014 |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 631 | 103 |
| Deudora por Impuesto sobre Sociedades | 77 | 384 |
| Otros impuestos | 16 | - |
| Administraciones Públicas acreedoras | 724 | 487 |

Saldos acreedores

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|------------|
| | 2015 | 2014 |
| Impuesto sobre Valor Añadido | 4 | - |
| Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones | 133 | 156 |
| Organismos de la Seguridad Social | 208 | 114 |
| Otros impuestos | 8 | 425 |
| Administraciones Públicas acreedoras | 353 | 695 |

El Grupo comenzó a tributar desde el 1 de enero de 2015, según el Régimen Fiscal Especial de Grupo de Entidades (REGÉ) del Impuesto sobre el Valor Añadido regulado en el Título IX, Capítulo IX de la ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, perteneciendo al Grupo IVA 100/15.

15.2 *Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-*

El Impuesto sobre Sociedades se calcula con base en el resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del Impuesto.

Desde el 1 de enero de 2015 el Grupo "Sotogrande, S.A. y Sociedades dependientes" presenta su declaración fiscal por Impuesto sobre Sociedades en régimen de grupo de sociedades, siendo Sotogrande, S.A. la entidad dominante del Grupo número 267/15.

Las sociedades del Grupo “Sotogrande, S.A. y Sociedades dependientes” que tributan en el Impuesto sobre Sociedades por el régimen de consolidación fiscal se presentan en el siguiente cuadro:

| | Participación |
|---|---------------|
| Sotogrande, S.A. | Matriz |
| Residencial Marlin, S.L. | 100% |
| Los Alcornos de Sotogrande, S.L. | 100% |
| RESCO Sotogrande, S.L. | 100% |
| Club Deportivo Sotogrande, S.A. | 93,5% |
| Aguas del Valle del Guadiaro, S.L. | 100% |
| Conservación de la Marina, S.L.U. | 100% |
| Concesionaria Puerto Sotogrande, S.A.U. | 100% |
| Hotel Almenara, S.L. | 100% |
| Hotel del Tenis, S.L. | 100% |

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2015

| | Miles de euros | | |
|---|--------------------------------|---------------|-----------------|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | | | (19.108) |
| Impuesto sobre Sociedades | 4.147 | - | 4.147 |
| Diferencias permanentes: | | | |
| Gastos no deducibles | 410 | - | 410 |
| Ajustes de consolidación | - | (42) | (42) |
| Deterioro inmovilizado | 414 | - | 414 |
| Diferencias temporales: | | | |
| Con origen en el ejercicio- | | | |
| Límite deducción gastos financieros | 1.133 | - | 1.133 |
| Con origen en ejercicios anteriores- | | | |
| Reversión límite amortización | - | (196) | (196) |
| Reversión deterioro existencias deducible | - | (1.102) | (1.102) |
| Renuncia régimen de fusiones | - | (154) | (154) |
| Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores | | | - |
| Base imponible fiscal | | | (14.498) |

Ejercicio 2014

| | Miles de euros | | |
|---|--------------------------------|---------------|---------------|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | | | 22.305 |
| Impuesto sobre Sociedades | - | (15.591) | (15.591) |
| Diferencias permanentes | - | (2.565) | (2.565) |
| Diferencias temporales (*) | 83.882 | - | 83.882 |
| Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores | | | (35.594) |
| Base imponible fiscal | | | 52.437 |

(*) Las diferencias permanentes del ejercicio derivan, principalmente, de la operación de la aportación no dineraria de activos inmobiliarios desde la Sociedad Dominante a Residencial Marlin, S.L.U. La Sociedad renunció al régimen especial de diferimiento fiscal para determinados activos de acuerdo al art. 84.2 del TRLIS.

15.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades-

El tipo impositivo general del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2015 es del 28%.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, establece en el artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes de este Impuesto será del 25 por ciento.

No obstante, el tipo de gravamen del 25 por ciento será de aplicación a partir del período impositivo que se inicie a partir del 1 de enero de 2016, debido a las Medidas temporales aplicables en el período impositivo 2015 (Disposición transitoria trigésima cuarta de la Ley 27/2014), que establece que el tipo general de gravamen será del 28 por ciento para el período impositivo 2015.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|-----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Resultado contable antes de impuestos | (14.961) | 6.714 |
| Diferencias permanentes | 782 | (2.565) |
| Resultado contable ajustado | (14.179) | 4.149 |
| Cuota al 28% (30% en 2014) | (3.970) | 1.245 |
| Diferencias temporarias no registradas | 9 | (6.142) |
| Créditos fiscales de ejercicios anteriores no registrados | - | (10.678) |
| Créditos fiscales del ejercicio no activados | 4.059 | - |
| Saneamiento de activos por impuesto diferido | 4.049 | (16) |
| Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias | 4.147 | (15.591) |

15.4 Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades-

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| Impuesto corriente: | | |
| Por operaciones continuadas | - | (146) |
| Por operaciones interrumpidas | - | - |
| Impuesto diferido: | | |
| Por operaciones continuadas | 4.147 | 15.737 |
| Por operaciones interrumpidas | - | - |
| Total gasto (ingreso) por impuesto | 4.147 | 15.591 |

Las retenciones y pagos a cuenta efectuados en 2015 ascienden a 44 miles de euros en 2015.

15.5 Activos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| Diferencias temporarias (Impuestos anticipados): | | |
| Provisiones de cartera | 185 | 185 |
| Deterioro inmovilizado | 1.458 | 1.458 |
| Límite amortización | 442 | 588 |
| Deterioro participaciones empresas Grupo | 110 | 110 |
| Revalorización fiscal de activos | 13.170 | 17.170 |
| Bases imponible negativas | 58 | 58 |
| Total activos por impuesto diferido | 15.423 | 19.569 |

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados. A este respecto, durante el ejercicio 2015 se han dado de baja 4.049 miles de euros de activos por impuesto diferido, al no considerar probable, en función del plan de negocio del Grupo, que los mencionados activos por impuesto diferido sean recuperados en un plazo de 10 años.

Calendario esperado de realización de los activos por impuesto diferido

La realización de los activos por impuesto diferido del Grupo está condicionada, en la mayoría de los casos, por la evolución futura de la actividad que realiza, la regulación fiscal del país en el que opera, así como las decisiones de carácter estratégico a las que se pueda ver sometida. Bajo las hipótesis asumidas, la estimación de realización de los activos por impuesto diferido reconocidos en el balance de situación a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

| | Miles de euros | | |
|--|----------------|---------------|---------------|
| | 31.12.15 | | |
| | Menos de 1 año | Más de un año | Total |
| Activos por impuesto diferidos - Diferencias temporarias | 303 | 15.120 | 15.423 |
| Total | 303 | 15.120 | 15.423 |

| | Miles de euros | | |
|--|----------------|---------------|---------------|
| | 31.12.14 | | |
| | Menos de 1 año | Más de un año | Total |
| Activos por impuesto diferidos - Diferencias temporarias | 98 | 19.471 | 19.569 |
| Total | 98 | 19.471 | 19.569 |

15.6 Activos por impuesto diferido no registrados-

El Grupo no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable.

El detalle de dichos activos no registrados es el siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|---|----------------|---------------|--------------|---------------|
| | 2015 | | 2014 | |
| | Cuota | Base | Cuota | Base |
| Diferencias temporarias (Impuestos anticipados): | | | | |
| Límite deducibilidad Gastos financieros | 299 | 1.196 | 16 | 63 |
| Otros - detallar | | | | |
| Bases imponibles negativas generadas individualmente por Sociedades del Grupo | 8.543 | 34.171 | 8.543 | 34.171 |
| Bases imponibles negativas generadas en consolidación fiscal | 3.560 | 14.241 | - | - |
| Total activos por impuesto diferido no registrados | 12.402 | 49.608 | 8.559 | 34.234 |

El Grupo ha elaborado un plan de negocio con el fin de evaluar, entre otros aspectos, la recuperabilidad de una posible activación de dichas bases imponibles y determinados activos por impuesto diferido. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales y siguiendo un principio de prudencia los administradores han decidido no capitalizar los correspondientes activos por impuesto diferido indicados en el cuadro anterior, al no considerar probable que vayan a existir ganancias fiscales futuras para recuperarlos en un plazo inferior a 10 años conforme a la normativa contable vigente.

Las bases imponibles negativas indicadas anteriormente, generadas de forma previa a la incorporación al grupo fiscal, únicamente podrán ser compensadas con ganancias fiscales futuras de las sociedades individuales que las generaron. Asimismo, conforme a la legislación fiscal vigente no existe un plazo temporal máximo para la compensación de bases imponibles negativas.

15.7 Pasivos por impuesto diferido-

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Provisión de cartera | 2.158 | 2.158 |
| Subvención | 421 | 520 |
| Otros | - | 42 |
| Total pasivos por impuesto diferido | 2.579 | 2.720 |

15.8 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras-

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2015 el Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2011 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades a excepción de las bases impositivas negativas cuyo plazo para la comprobación es de 10 años y los ejercicios 2012 para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados adjuntos.

16) Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de los saldos de los epígrafes "Acreeedores comerciales" y "Otros acreeedores" de los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 adjuntos es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Anticipos de clientes | 535 | 368 |
| Personal | 596 | 463 |
| Acreeedores comerciales | 10.981 | 7.458 |
| Otros acreeedores | 34 | 54 |
| Saldo al 31 de diciembre | 12.146 | 8.343 |

La cuenta "Acreeedores comerciales" del cuadro anterior recoge las cuentas a pagar derivadas de la actividad comercial del Grupo. Adicionalmente, como se explica en la Nota 3.11 el Grupo no contabiliza las ventas de inmuebles hasta el momento en que se transfieren al comprador los riesgos y ventajas de los mismos. El importe recibido de clientes en concepto de anticipos relacionados con estas ventas se recoge en el epígrafe de "Acreeedores comerciales" de los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 adjuntos.

17) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de los estados financieros consolidados en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

| | 2015 |
|---|-----------------------|
| | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 90 |
| Ratio de operaciones pagadas | 84 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 116 |
| | Miles de euros |
| Total pagos realizados | 24.344 |
| Total pagos pendientes | 5.502 |

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores Varios" del pasivo corriente los estados financieros consolidados.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

18) Garantías, compromisos con terceros y activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo tiene otorgados por parte de diferentes entidades financieras avales por un importe total de 2.197 miles de euros (1.978 miles de euros al 31 de diciembre de 2014). Estos avales garantizan el cumplimiento, ante las Administraciones Públicas y ante particulares, de determinadas obligaciones asumidas por las empresas del Grupo consolidado en el desarrollo de sus actividades, fundamentalmente garantías por cantidades entregadas a cuenta de promociones en curso.

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguro para la cobertura de los riesgos de responsabilidad civil derivados de sus actividades, para la cobertura de vida y accidentes según establecen los diferentes convenios que afectan al personal del Grupo y para la cobertura de los activos afectos a sus actividades comerciales, cobertura de incendio incluido. Los capitales asegurados cubren suficientemente los activos y riesgos mencionados, en opinión de los administradores de la Sociedad Dominante.

Compromisos con terceros

Con fecha 23 de abril de 2007 la Sociedad Dominante firmó un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de San Roque de naturaleza jurídico-administrativa al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La finalidad del mismo es establecer los criterios a los que se ajustará la ordenación de Sotogrande en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque cuyo proceso de formulación ha sido iniciado por el Ayuntamiento al objeto de sustituir el actual Plan General.

Conforme a lo estipulado en este convenio, la Sociedad Dominante se compromete a participar en las obligaciones de mejora de infraestructuras, dotaciones y financiación de la ejecución de los sistemas generales previstos en el PGOU de San Roque, con 5.100 miles de euros, cantidad que se hará efectiva en función de la ejecución de las obras. Además, se acuerda una compensación de 800 miles de euros por la modificación del trazado de la vía pecuaria que transcurría por el subsector 52/53, cantidad que la Sociedad Dominante hará efectiva en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del documento de revisión del PGOU.

Este convenio suscrito con el Ayuntamiento introduce modificaciones sobre la edificabilidad de determinadas parcelas, que serán efectivas tras la aprobación del PGOU de San Roque o la modificación del Plan Parcial de la zona. Durante el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante vendió una parcela que verá aumentada su edificabilidad tras obtenerse estas aprobaciones, por lo que al precio de venta por el que se registró la transacción en 2007 se adicionarán 1,3 millones de euros, aproximadamente, que serán percibidos al aprobarse el nuevo planeamiento de la zona.

El detalle del saldo de los epígrafes “Provisión a largo plazo” y “Provisión a corto plazo” a cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

| | Miles de Euros | | | | | |
|---------------------------------------|----------------|------------|------------|--------------|-----------|--------------|
| | 2015 | | | 2014 | | |
| | No corriente | Corriente | Total | No corriente | Corriente | Total |
| Litigio por impuestos | - | 167 | 167 | - | - | - |
| Provisión impuesto plusvalías | 176 | - | 176 | 176 | - | 176 |
| Provisiones por reparaciones Personal | 104 | - | 104 | 702 | - | 702 |
| Otros | - | 125 | 125 | - | - | - |
| | 3 | - | 3 | 1.097 | - | 1.097 |
| Total | 283 | 292 | 575 | 1.975 | - | 1.975 |

Activos y pasivos contingentes

Con fecha 24 de abril de 2014 se ha interpuesto un recurso administrativo contra la Sociedad Dominante en relación con la autorización de tarifas de agua potable en el Centro Turístico Nacional de Sotogrande. Según los asesores legales es difícil hacer previsiones fiables sobre la prosperidad del recurso porque, aunque en el momento actual se aplica la fijación de un precio privado, cuando se tramitó la revisión de las tarifas el Tribunal Supremo entendía que las cuotas tenían el carácter de tasa, en contradicción con el criterio impuesto por la Junta de Andalucía. Los administradores de la Sociedad Dominante junto con sus asesores consideran que se trata de un tema formal cuyo impacto no es posible cuantificar a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados del ejercicio 2015.

Por último, la comunidad de propietarios del área residencial de Sotogrande conocida como la Marina han denunciado a la sociedad dependiente Conservación de la Marina, S.L.U. al considerar que se ha cometido un presunto delito de estafa, pues sostiene que el Régimen Especial de la Marina (REM), no permite a la sociedad el cobro de determinadas cantidades a los denunciantes. Con fecha 21 de abril de 2015 el juzgado de instrucción N°1 de San Roque dictó auto declarando el archivo de la causa, si bien contra dicho auto los propietarios presentaron recurso de reforma. Dicho recurso fue desestimado en el mes de septiembre y contra esta desestimación la comunidad presentó recurso de apelación. A fecha de elaboración de estos estados financieros, la Sociedad está a la espera de que se le dé traslado del recurso presentado para formular oposición.

Al 31 de diciembre de 2015 se encuentran en curso ciertos litigios interpuestos a la Sociedad que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Los administradores de la Sociedad estiman que el hipotético quebranto como consecuencia de estos litigios no afectaría significativamente al patrimonio de la Sociedad.

19) Ingresos y gastos

19.1 *Importe neto de la cifra de negocios-*

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| Cifra de negocios inmobiliaria: | | |
| Ventas inmobiliaria | 7.969 | 6.045 |
| Compañía de aguas | 5.179 | 4.355 |
| Gestión comunidades y otros | 3.912 | 4.108 |
| | 17.060 | 14.508 |
| Ingresos actividades turísticas: | | |
| Hotel, restauración y otros | 6.004 | 7.536 |
| Ventas golf | 3.244 | 2.375 |
| | 9.248 | 9.911 |
| Total cifra de negocios | 26.308 | 24.419 |

Con 1 de enero de 2014 la Sociedad firmó un contrato con NH Hotel Group, S.A. para el arrendamiento de los hoteles Almenara y Sotogrande, registrando en su cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 únicamente el ingreso correspondiente a las cuotas satisfechas por NH Hoteles, S.A. a la Sociedad. Posteriormente, con fecha 14 de noviembre de 2014 la Sociedad firmó con NH Hoteles, S.A. un contrato de gestión para ambos hoteles, dejando sin efecto el contrato de arrendamiento anterior, en base al cual la Sociedad cede la gestión de los hoteles a NH Hoteles, S.A. a cambio de unas rentas básicas y variables a pagar por parte de la Sociedad y registrando por tanto los ingresos de los hoteles desde dicha fecha.

Asimismo, la distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014 por mercados geográficos, es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|------------------|----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| Mercado interior | 26.308 | 18.129 |
| Unión Europea | - | 6.290 |
| | 26.308 | 24.419 |

19.2 *Aprovisionamientos-*

El detalle del epígrafe "Aprovisionamientos" del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Variación de existencias de materias primas y otras materias consumibles | 1.042 | (191) |
| Compras de mercaderías | (2.298) | (120) |
| Variación de existencias de mercaderías | 205 | (82) |
| Trabajos realizados por otras empresas | (2.314) | - |
| Deterioro de terrenos | - | (652) |
| | (3.365) | (1.045) |

19.3 Ingresos financieros-

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|------------|
| | 2015 | 2014 |
| Intereses empresas del Grupo (Nota 20) | - | 218 |
| Otros ingresos financieros | 2.047 | 5 |
| | 2.047 | 223 |

19.4 Gastos de personal-

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 6.249 | 5.362 |
| Indemnizaciones | 331 | 524 |
| Cargas sociales | 1.925 | 1.783 |
| Remuneraciones Consejo de Administración de la Sociedad Dominante (Nota 22.1) | 505 | 285 |
| | 9.010 | 7.954 |

El número medio de personas empleadas por el Grupo en el ejercicio 2015 y 2014, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

| | Nº Medio de Personas | | | | | |
|------------------------------------|----------------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| | 2015 | | | 2014 | | |
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Directores y jefes de departamento | 16 | 1 | 17 | 8 | 1 | 9 |
| Técnicos | 11 | 6 | 17 | 3 | 1 | 4 |
| Comerciales | 3 | 14 | 17 | 2 | 5 | 7 |
| Administrativos | 9 | 19 | 28 | 7 | 7 | 14 |
| Resto de personal | 115 | 72 | 187 | 102 | 34 | 136 |
| Nº medio de empleados | 154 | 112 | 266 | 122 | 48 | 170 |

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, distribuido por categorías y por sexos, ha sido el siguiente:

| | Nº de Personas Empleadas | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|
| | 2015 | | | 2014 | | |
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Directores y jefes de departamento | 21 | 2 | 23 | 7 | 1 | 8 |
| Técnicos | 12 | 6 | 18 | 2 | 1 | 3 |
| Comerciales | 3 | 13 | 16 | 6 | 4 | 10 |
| Administrativos | 9 | 18 | 27 | 4 | 8 | 12 |
| Resto de personal | 125 | 53 | 178 | 117 | 75 | 192 |
| Empleados al 31 de diciembre | 170 | 92 | 262 | 136 | 89 | 225 |

Durante los ejercicios 2015 y 2014 las sociedades españolas del Grupo no han mantenido dentro de su plantilla media a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Todos los miembros de la alta dirección del Grupo son hombres. Asimismo, el Consejo de Administración estaba compuesto por 6 hombres.

19.5 Otros gastos de explotación-

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| Otros gastos de gestión corriente | 17.680 | 16.257 |
| Dotación provisiones de tráfico (Nota 11) | 1.414 | 890 |
| Reversión provisiones del tráfico (Nota 11) | (166) | - |
| Reversiones de provisiones | (700) | (251) |
| Total | 18.228 | 16.896 |

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

| Servicios Facturados | Miles de Euros | |
|--|----------------|------------|
| | 2015 | 2014 |
| Servicios de auditoría | 119 | 102 |
| Otros servicios de verificación | 11 | 8 |
| Total servicios de auditoría y relacionados | 130 | 110 |
| Servicios asesoramiento fiscal | 9 | - |
| Otros servicios | 28 | 156 |
| Total Otros servicios | 37 | 156 |
| Total servicios facturados | 167 | 266 |

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo no tiene adquirido compromiso alguno en materia de arrendamientos.

19.6 Otros resultados-

Este epígrafe incluye principalmente regularizaciones de saldos con terceros y posibles pasivos derivados de operaciones corporativas de ejercicios anteriores, registrados en atención a un criterio de prudencia en función de posibles interpretaciones, que dada su antigüedad y posterior evolución en opinión de los Administradores no se pondrán de manifiesto, por lo que se ha procedido a su regularización

20) Operaciones con partes vinculadas

Los miembros del Equipo de Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos durante los ejercicios 2015 y 2014 se recoge en la Nota 22.1.

A continuación se detallan los principales saldos y transacciones con partes vinculadas que se han realizado en 2015 y 2014:

Otros pasivos corrientes y cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| Otros pasivos financieros (Nota 14.2): Sotogrande LuxCo, S.á.r.l | 68.568 | 61.775 |
| | 68.568 | 61.775 |
| Cuentas a pagar (Nota 14.2): Sotogrande LuxCo, S.á.r.l | 2.022 | 6.672 |
| | 2.022 | 6.672 |
| Saldo al 31 de diciembre | 70.590 | 68.447 |

Con fecha efectiva 23 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de préstamo con su accionista mayoritario, Sotogrande Luxco, S.A.R.L. por importe de 61.775 miles de euros con un vencimiento a 6 años mediante amortización única y con un interés de Euribor más 6%. Durante el ejercicio 2015, las partes han establecido una adenda al mencionado contrato de préstamo ampliando la cantidad hasta 68.568 miles de euros traspasando los saldos que figuraban como corrientes.

Transacciones con empresas vinculadas

El detalle de las operaciones con partes vinculadas realizadas en los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

| | Miles de Euros | | | |
|---|------------------------------------|-------------------|--|------------------------------------|
| | 2015 | 2014 | | |
| | Gastos Financieros (Nota 14) | Otros Ingresos | Ingresos Financieros (Nota 20.3) | Gastos Financieros (Nota 14) |
| Sociedades pertenecientes al Grupo NH (*) Sotogrande Luxco, S.á.r.l. | - (3.977) | 57 | 218 | (875) (121) |
| | (3.977) | 57 | 218 | (996) |

(*)Las transacciones con estas sociedades están registradas hasta el 14 de noviembre de 2014, fecha de firma de la transmisión de las acciones de Sotogrande, S.A. por parte de NH Hotel Group, S.A. a Sotogrande LuxCo, S.á.r.l., dejando de formar parte en ese momento del Grupo NH (véase Nota 1).

Del importe total de intereses financieros por el contrato con el accionista mayoritario se encuentran pendientes de pago 2.022 miles de euros registrados en el epígrafe "Otros Pasivos financieros" del pasivo corriente del Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015.

Todos los bienes y servicios se han facturado en función de las tarifas en vigor y a precios de mercado.

21) Información por segmentos

21.1 Criterios de segmentación-

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Segmentos principales o de negocio

Las líneas de negocio que se describen a continuación se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Sotogrande en vigor al cierre de los ejercicios 2015 y 2014; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2015 y 2014 el Grupo Sotogrande centró sus actividades en dos grandes líneas de negocio, la inmobiliaria y actividades relacionadas y la de servicios turísticos, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades.

21.2 Información de segmentos principales-

Ejercicio 2015

| | Miles de euros | | |
|---|------------------|----------------------|-----------------|
| | Sector Turístico | Inmobiliaria y otros | Total |
| Ingresos: | | | |
| Ventas y otros ingresos de explotación | 9.248 | 17.060 | 26.308 |
| Total ingresos | 9.248 | 17.060 | 26.308 |
| Resultados: | | | |
| Ingresos financieros | - | 2.047 | 2.047 |
| Gastos financieros | (45) | (4.230) | (4.275) |
| Pérdida neta por deterioro de activos | (416) | 500 | 84 |
| Deterioro de existencias | - | 1.193 | 1.193 |
| Resultado antes de impuestos | (4.737) | (10.224) | (14.961) |
| Impuesto Sociedades | - | (4.147) | (4.147) |
| Resultado del segmento | (4.737) | (14.371) | (19.108) |
| Minoritarios | - | (8) | (8) |
| Resultado atribuible a la Sociedad Dominante | (4.737) | (14.363) | (19.100) |

| | Miles de euros | | |
|---|------------------|----------------------|----------------|
| | Sector Turístico | Inmobiliaria y otros | Total |
| Otra información: | | | |
| Adiciones de activos fijos | 2.202 | 504 | 2.706 |
| Amortizaciones | (2.281) | (783) | (3.064) |
| Estado de situación financiera: | | | |
| Activo- | | | |
| Activos por segmentos | 19.596 | 105.836 | 125.432 |
| Activo total consolidado | 19.596 | 105.836 | 125.432 |
| Pasivo- | | | |
| Pasivos y patrimonios por segmentos | 19.596 | 105.836 | 125.432 |
| Pasivo y patrimonio neto total Consolidado | 19.596 | 105.836 | 125.432 |

Ejercicio 2014

| | Miles de Euros | | |
|--|----------------|----------------------|---------------|
| | Inmobiliaria | Servicios Turísticos | Total |
| Ingresos: | | | |
| Ventas y otros ingresos de explotación | 14.508 | 9.911 | 24.419 |
| Total ingresos | 14.508 | 9.911 | 24.419 |
| Resultados: | | | |
| Ingresos financieros | 220 | 3 | 223 |
| Gastos financieros | (1.001) | (1.202) | (2.203) |
| Pérdida neta por deterioro de activos | - | (12.900) | (12.900) |
| Deterioro de existencias | (652) | - | (652) |
| Resultado de entidades valoradas por el método de la participación | (832) | - | (832) |
| Resultado antes de impuestos | 10.902 | (4.188) | 6.714 |
| Impuestos | 15.591 | - | 15.591 |
| Resultado del segmento | 26.493 | (4.188) | 22.305 |
| Minoritarios | - | (21) | (21) |
| Resultado atribuible a la Sociedad Dominante | 26.493 | (4.209) | 22.284 |

| | Miles de Euros | | |
|---|----------------|----------------------|----------------|
| | Inmobiliaria | Servicios Turísticos | Total |
| Otra información: | | | |
| Adiciones de activos fijos | 200 | 835 | 1.035 |
| Amortizaciones | 783 | 4.127 | 4.910 |
| Estado de situación financiera: | | | |
| Activos- | | | |
| Activos por segmentos | 172.666 | 28.800 | 201.466 |
| Activo total consolidado | 172.666 | 28.800 | 201.466 |
| Pasivos- | | | |
| Pasivos y patrimonios por segmentos | 172.666 | 28.800 | 201.466 |
| Pasivo y patrimonio neto total Consolidado | 172.666 | 28.800 | 201.466 |

22) Retribuciones y del Consejo de Administración y la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2015 y 2014 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Sotogrande, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2015

| | Miles de euros | | |
|---------------------------|----------------|-----------|------------|
| | Sueldos | Dietas | Total |
| Consejo de Administración | 490 (*) | 15 | 505 |
| Alta Dirección | 287 | - | 287 |
| Total | 777 | 15 | 792 |

(*) Incluida remuneración percibida por determinado consejero por sus funciones ejecutivas.

Ejercicio 2014

| | Miles de euros | | |
|---------------------------|----------------|-----------|------------|
| | Sueldos | Dietas | Total |
| Consejo de Administración | 265 | 20 | 285 |
| Alta Dirección | 482 | - | 482 |
| Total | 747 | 20 | 767 |

Durante los ejercicios 2015 y 2014 el Grupo no ha concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos, ni ha asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros actuales y anteriores del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2015 se ha aprobado la política de Remuneraciones de los Consejeros de la Sociedad Dominante que es de aplicación para los ejercicios 2015 a 2017, manteniendo el importe máximo anual de retribución de los consejeros en su condición de tales, es decir excluyendo la retribución por funciones ejecutivas, en 490 miles de euros anuales.

La alta dirección del Grupo la integran 3 personas (4 personas en el ejercicio 2014).

23) Información sobre política medioambiental

Dentro de las actividades desarrolladas por el Grupo se encuentra la gestión del ciclo integral del agua dentro del área de cobertura de la urbanización Sotogrande y sus alrededores y 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.

El Grupo cuenta dentro de sus activos asociados a la actividad de saneamiento y depuración con 2 estaciones depuradoras de aguas residuales, con capacidad para dar cobertura a una población de hasta 20.000 habitantes, intercomunicadas entre sí, de manera que el afluente depurado se vierte al mar a través de un emisario submarino. Asimismo, la Sociedad Dominante ha construido dentro de 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 Dominante y Residencial Marlin, S.L., dentro de su actividad de promoción y desarrollo de la urbanización Sotogrande, centran sus actuaciones en estos momentos en suelo urbano con planes parciales aprobados por lo que, en estas circunstancias, no tienen necesidad de realizar estudios de impacto medioambiental previos a sus desarrollos inmobiliarios o turísticos. No obstante, la política del Grupo 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 del Grupo.

El importe de los activos descritos de naturaleza medioambiental, neto de amortización, al 31 de diciembre de 2015 es de 1.157 miles de euros (1.213 miles de euros en 2014).

El Grupo no tiene provisionado importe alguno al cierre de 2015 y 2014 por contingencias o reclamaciones medioambientales.

24) Exposición al riesgo

La Dirección financiera de la Sociedad Dominante, con el apoyo de su accionista mayoritario, centralizan la gestión de los riesgos financieros de la Sociedad y el Grupo del que es sociedad dominante. Esta Dirección tiene establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura. A continuación se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas del Grupo:

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son los activos financieros corrientes y no corrientes así como los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El Grupo tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, el Grupo no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y, con carácter general, con reducidos períodos de cobro.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes y con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja. Si bien los administradores de la Sociedad Dominante consideran que éste no es muy significativo.

Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2015 tras la venta de los activos internacionales este riesgo no es significativo para la el Grupo, dado que la práctica totalidad de las transacciones se realiza en euros.

Riesgo de liquidez

La exposición a situaciones adversas de los mercados de deuda o de capitales puede dificultar o impedir la cobertura de las necesidades financieras que se requieren para el desarrollo adecuado de las actividades del Grupo y su Plan Estratégico.

La política de liquidez seguida por el Grupo asegura el cumplimiento de los compromisos de pago adquiridos sin tener que recurrir a la obtención de fondos en condiciones gravosas. Para ello se utilizan diferentes medidas de gestión tales como el mantenimiento de facilidades crediticias comprometidas por importe y flexibilidad suficiente, la diversificación de la cobertura de las necesidades de financiación mediante el acceso a diferentes mercados y la diversificación de los vencimientos de la deuda.

Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Tras los cambios societarios sucedidos en el ejercicio 2014 así como el cambio del accionista mayoritario, 2015 ha sido un año de transición y planificación del modelo de negocio del Grupo Sotogrande.

En la rama inmobiliaria, el Grupo se ha centrado en la venta del stock de producto terminado, así como en el diseño de la tipología y densidad de los desarrollos en los terrenos disponibles para promover, dirigiéndose principalmente a un producto de parcelas individuales con la construcción de la vivienda incluida.

En la rama de actividades turísticas la Sociedad ha realizado diferentes trabajos de acondicionamiento y renovación de las instalaciones, fundamentalmente en el Hotel Almenara y el Club de Golf La Reserva, que se espera que eleven calidad del servicio y percepción del cliente durante el ejercicio 2016.

El resto de negocios operativos, Compañía de Aguas y Mantenimiento de Zonas Comunes, y activos en arrendamiento se han mantenido en la misma línea que en ejercicios anteriores.

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 diciembre de 2015 se han vendido 346 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 comenzado la construcción de un vial de 4 kilómetros en el mes de diciembre que culminará las infraestructuras de la 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 último trimestre de 2016.

El stock de parcelas individuales ya segregadas disponibles para la venta de esta zona es de 32 parcelas que suponen un total de 104.000 m² 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 82% 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 ejercicio 2016 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 18 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 de los ejercicios 2015 y 2014 es como sigue:

| | Miles de Euros | | % |
|---|----------------|---------------|-------------|
| | 31-dic-15 | 31-dic-14 | |
| Ventas inmobiliarias | 7.969 | 6.045 | 31,83% |
| Compañía de aguas | 5.179 | 4.355 | 18,92% |
| Gestión comunidades | 3.262 | 3.585 | (9%) |
| Otros ingresos y servicios inmobiliaria | 650 | 523 | 24,28% |
| Hotel, restauración y otros | 6.004 | 7.536 | (20,33%) |
| Golf | 3.244 | 2.375 | 108,3% |
| | 26.308 | 24.419 | 7,7% |

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-15 | % | 31-dic-14 | % |
| Atraques | - | - | 270 | 4% |
| Parcelas | - | - | 606 | 10% |
| Apartamentos y Villas | 7.969 | 100% | 5.170 | 86% |
| Ventas inmobiliaria | 7.969 | 47% | 6.046 | 42% |
| Otros ingresos y servicios inmobiliaria | 9.091 | 53% | 8.463 | 58% |
| Total cifra de negocios inmobiliaria | 17.060 | 100% | 14.509 | 100% |

Durante el ejercicio 2015 se han escriturado 14 apartamentos de Ribera del Marlin y 4 villas de la promoción Los Cortijos de la Reserva por importe de 7.969 miles de euros, frente a 16 apartamentos, 8 villas, 3 parcelas y 5 atraques de la Marina.

Durante el ejercicio 2015 se ha consolidado la tendencia de los últimos meses del ejercicio 2014, en los que el precio de venta por metro cuadrado se ha estabilizado y ha incrementado un 22% con respecto al ejercicio anterior, fundamentalmente en la venta de villas.

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-15 | | 31-dic-14 | |
| Ventas actividad hotelera | 6.004 | 65% | 7.536 | 76% |
| Ventas golf | 3.244 | 35% | 2.375 | 24% |
| Total cifra de negocios servicios turísticos | 9.248 | 100% | 9.911 | 100% |

Durante los meses de enero a octubre de 2014 los hoteles de Sotogrande fueron arrendados a NH Hoteles España S.A., razón por la cual las cifras del ejercicio de 2014 de la actividad hotelera refleja fundamentalmente las ventas de Donnafugata Resort hasta el mes de agosto por importe de 6.291 miles de euros, momento en el que fue vendido, por la Sociedad. El resto de ventas, 1.245 miles de euros, corresponden a las ventas de los meses de noviembre y diciembre de los Hoteles Almenara y Sotogrande, una vez finalizó el contrato de arrendamiento.

Respecto a la actividad golf, las ventas del Club de Golf La Reserva han sido de 2.170 miles de euros, lo que supone un incremento de un 16% frente a las ventas de 1.871 miles de euros en el ejercicio 2014, el resto de ventas del ejercicio 2015 corresponden al Golf Almenara por importe de 1.074 miles de euros.

Principales ratios financieros

Los principales ratios financieros del Grupo durante el ejercicio 2015 y 2014 han sido los siguientes:

| Ratio | Miles de Euros | | Variación |
|---------------------------|----------------|---------|-----------|
| | 2015 | 2014 | |
| Patrimonio Neto | 32.794 | 112.513 | (70,85%) |
| Fondo de maniobra | 59.176 | 71.964 | (17,77%) |
| EBITDA | (9.468) | (6.803) | 39,17% |
| Número de empleados medio | 262 | 225 | 16,44% |

Período medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio 2015 el grupo ha sobrepasado el máximo legal del periodo medio de pago a proveedores. Ante esta circunstancia, las sociedades del Grupo han puesto en marcha un plan de eficiencia administrativa que permita cumplir con los plazos establecidos en la ley, y se espera que dicho plan quede implantado definitivamente en el ejercicio 2016.

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

Perspectivas para el ejercicio 2016

Actividad inmobiliaria en Sotogrande

Durante el último trimestre del ejercicio 2015, coincidiendo con el inicio de los trabajos de ejecución del vial principal del Subsector 50, el Grupo comenzó la comercialización de varias parcelas unifamiliares en diferentes terrenos de la zona, denominada La Reserva, con el objetivo de vender la unidad y la vivienda construida. Se espera que la construcción de dichas viviendas se inicie en el último trimestre de 2016.

Respecto al stock de producto terminado, el Grupo seguirá comercializando las parcelas urbanizadas en el Subsector 50 de la urbanización y las 18 unidades disponibles a la venta de la promoción "Cortijos de la Reserva". 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.

Acciones y Accionistas

A 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 ejercicio 2015 se negociaron en Bolsa un total de 1.009.635 títulos, lo que representa una media diaria de 12.164 títulos (3.017 títulos en 2014). La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 2,51 euros por acción (2,45 euros en 2014), precio más bajo registrado en el mes de diciembre y 4,75 euros por acción (4,74 euros en 2014), cambio más alto registrado en el mes de febrero.

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

Descripción general de la política de riesgos

En el ejercicio 2016 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.

Durante el ejercicio 2015 no se han contratado productos financieros derivados ni se mantienen al cierre del ejercicio.

Información sobre vinculadas

Durante el ejercicio 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 el ejercicio 2015.

Hechos posteriores

No hay hechos posteriores significativos al cierre del ejercicio 2015.