

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

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

## **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 m<sup>2</sup> aproximadamente.

### Marina

A través de Residencial Marlin, S.L., se ha desarrollado la promoción "Ribera del Marlin" que consta de 196 apartamentos y 41 locales comerciales, de la que hay vendidos el 51% de los locales y un 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%
	<b>26.308</b>	<b>24.419</b>	<b>7,7%</b>

### 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%
<b>Total cifra de negocios inmobiliaria</b>	<b>17.060</b>	<b>100%</b>	<b>14.509</b>	<b>100%</b>

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%
<b>Total cifra de negocios servicios turísticos</b>	<b>9.248</b>	<b>100%</b>	<b>9.911</b>	<b>100%</b>

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 está atomizada entre un gran número de agencias y empresas. En los clientes inmobiliarios para la financiación de las viviendas y parcelas se solicitan habitualmente los correspondientes avales bancarios.

La tesorería de todas las sociedades del Grupo Sotogrande, se encuentra centralizada en su sociedad dominante, Sotogrande S.A.

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

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.