

Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Situación del Grupo y evolución de los negocios

Los hechos a destacar dentro del primer semestre de 2016 son los siguientes:

Actividad de servicios turísticos

El principal activo en explotación dentro de esta actividad en San Roque, es el complejo NH Almenara Golf - Hotel - Spa que consta de un hotel de lujo con 148 habitaciones, un campo de golf de 27 hoyos, un Spa y distintos restaurantes. Adicionalmente, el Grupo cuenta con un segundo hotel dentro de la urbanización Sotogrande, el Hotel NH Sotogrande con 106 habitaciones.

En cuanto a la actividad de golf, el Grupo cuenta con el campo de golf "La Reserva de Sotogrande" de primer nivel diseñado por Cabell Robinson (discípulo de Robert Trent Jones). Gracias a su diseño y mantenimiento, realizado de acuerdo a los más altos estándares de calidad, un paisaje de increíble belleza y una magnífica Casa Club, se ha posicionado como uno de los mejores campos de golf de España. A junio de 2016 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 de 2015 y cuyas obras han continuado durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016 y 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 del año.

El stock de parcelas disponibles 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 88% de los apartamentos. La entrega de la promoción se produjo en el último trimestre del ejercicio 2008, tal y como estaba prevista, y en el primer semestre de 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.

Análisis de los resultados

El detalle de la distribución del importe de la cifra de negocio del primer semestre de 2016 y 2015 es como sigue:

	Miles de Euros		%
	30-jun-16	30-jun-15	
Ventas inmobiliarias	7.878	4.859	62,13%
Compañía de aguas	1.982	2.075	(4,48%)
Gestión comunidades	1.886	1.620	16,42%
Otros ingresos y servicios	234	186	25,81%
Hotel, restauración y otros	2.860	2.588	10,51%
Golf	1.694	1.656	2,29%
	16.534	12.984	27,34%

Actividad Inmobiliaria

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

	Miles de Euros		Miles de Euros	
	30-jun-16	%	30-jun-15	%
Atraques	80	1%	-	0%
Parcelas	1.400	18%	-	0%
Apartamentos y Villas	6.269	81%	4.859	100%
Ventas inmobiliaria	7.749	98%	4.859	96%
Otros ingresos y servicios inmobiliaria	129	2%	186	4%
Total cifra de negocios inmobiliaria	7.878	100%	5.045	100%

Durante el primer semestre del ejercicio 2016 se han escriturado 18 apartamentos de Ribera del Marlin y 2 atraques, frente a 8 apartamentos de Ribera del Marlin y 3 villas de la promoción Los Cortijos de la Reserva en el mismo período del año anterior.

Actividad de servicios turísticos

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

	Miles de Euros	%	Miles de Euros	%
	30-jun-16		30-jun-15	
Ventas actividad hotelera	2.860	63%	2.588	61%
Ventas golf	1.694	37%	1.656	39%
Total cifra de negocios servicios turísticos	4.554	100%	4.244	100%

Las cifras del primer semestre de 2016 incluyen en el epígrafe Hoteles y Hostelería los ingresos de los dos hoteles de Sotogrande, Almenara y Sotogrande, y en Golf la actividad de los campos de Golf La Reserva y Almenara.

Respecto a la actividad hotelera, las ventas del hotel Almenara han sido de 2.520 miles de euros, lo que supone un incremento de un 13% frente a las ventas de 2.223 miles de euros en el primer semestre de 2015, el resto de ventas del ejercicio 2016 corresponden al Hotel Sotogrande por importe de 340 miles de euros.

Respecto a la actividad golf, las ventas del Club de Golf La Reserva han sido de 1.222 miles de euros, lo que supone un incremento de un 14% frente a las ventas de 1.075 miles de euros en el primer semestre de 2015, el resto de ventas del ejercicio 2016 corresponden al Golf Almenara por importe de 472 miles de euros.

Perspectivas para el segundo semestre del ejercicio 2016

Actividad inmobiliaria en Sotogrande

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 sociedad filial Resco Sotogrande, S.L. proseguirá la comercialización de la promoción "Las Cimas de Almenara II", junto al hotel Almenara con un total de 2 unidades pendientes de venta.

A través de su filial Residencial Marlin, S.L. seguirá promoviendo y comercializando los restantes apartamentos de la promoción "Ribera del Marlin" en La Marina de Sotogrande.

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

Acciones y Accionistas

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 el capital social asciende a 26.948 miles de euros y está representado por 44.912.588 acciones ordinarias al portador de 0,60 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

De acuerdo con las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad Dominante, el único accionista que posee una participación igual o superior al 10% en el capital de la Sociedad Dominante es Sotogrande LuxCo, S.á.r.l., cuya participación al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 asciende al 98,93%.

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante el primer semestre de 2016 se negociaron en Bolsa un total de 22.903 títulos, lo que representa una media diaria de 1.145 títulos (12.263 títulos en 2015). La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 2,52 euros por acción (4,25 euros en 2015), precio más bajo registrado en el mes de enero y 3,05 euros por acción (4,74 euros en 2015), cambio más alto registrado en el mes de febrero.

La Sociedad no ha realizado ninguna operación de autocartera en el primer semestre del ejercicio 2016, ni tiene ningún título de autocartera al cierre de dicho período.

Descripción general de la política de riesgos

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

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

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

El riesgo de crédito del Grupo es, principalmente, atribuible a sus deudas comerciales. Los importes se muestran netos de provisiones para insolvencias, siendo el riesgo reducido ya que la cartera de clientes turísticos está atomizada entre un gran número de agencias y empresas. En los clientes inmobiliarios para la financiación de las viviendas y parcelas se solicitan habitualmente los correspondientes avales bancarios.

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

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

Información sobre vinculadas

Durante el primer semestre de 2016 no se han realizado transacciones con empresas vinculadas que hayan afectado sustancialmente a la situación financiera o los resultados de la empresa durante ese período. Asimismo, no se han producido cambios en las operaciones con partes vinculadas descritas en el último informe anual que puedan haber tenido un efecto sustancial en la situación financiera o los resultados de la empresa en los primeros seis meses del ejercicio en curso.

Hechos posteriores

Durante el mes de julio de 2016 la Sociedad Dominante del Grupo está ultimando con su accionista mayoritario, Sotogrande Luxco, S.à.r.l., una ampliación del préstamo concedido en años anteriores (véase Nota 8) para la obtención de liquidez adicional por importe de 900 miles de euros.