

# ARTHUR ANDERSEN

**C N M V**  
Registro de Auditorias  
Emisores  
Nº 5955

COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES  
- 1 JUN. 1999  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 1999 .....2.972o.....

SOTOGRADE, S.A.

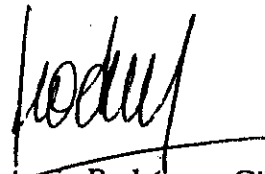
**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997 E  
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 1998 JUNTO CON EL  
INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de  
Sotogrande, S.A.:

- I. Hemos auditado las cuentas anuales de SOTOGRANDE, S.A. que comprenden los balances de situación al 31 de diciembre de 1998 y 1997, las cuentas de pérdidas y ganancias y las memorias correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- II. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sotogrande, S.A. al 31 de diciembre de 1998 y 1997 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados aplicados uniformemente.
- III. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1998. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN



José Antonio Rodríguez Gil

27 de marzo de 1999



**CLASE 8ª**



0D9744892

# **SOTOGRADE, S.A.**

**EJERCICIO 1.998**

**INFORME DE GESTION**

**CUENTAS ANUALES**

- **BALANCES DE SITUACION**
- **CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS**
- **MEMORIA**



CLASE 8.<sup>a</sup>



0D9744896

# SOTOGRADE, S.A.

EJERCICIO 1.998

## CUENTAS ANUALES

- BALANCES DE SITUACION
- CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
- MEMORIA



OD9744897

CLASE 8ª

## SOTOGRADE, S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997  
(en miles de pesetas)ACTIVO

<u>INMOVILIZADO</u>		<u>1.998</u>	<u>1.997</u>
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	(nota 5)	17.465	16.336
INMOVILIZACIONES INMATERIALES NETAS	(nota 6)	69.905	45.330
INMOVILIZACIONES MATERIALES NETAS	(nota 7)	2.005.140	1.068.378
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	(nota 8)	374.850	386.002
DEUDAS DE TRAFICO A LARGO PLAZO	(nota 10)	72.265	88.768
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>		<b>2.539.625</b>	<b>1.604.814</b>
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	(nota 4.5)	<b>88.199</b>	<b>167.484</b>
<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>			
EXISTENCIAS	(nota 9)	7.566.539	7.871.909
CLIENTES	(nota 10)	322.732	390.083
DEUDORES EMPRESAS DEL GRUPO	(nota 18)	10.025	17.352
DEUDORES	(nota 10)	37.632	137.258
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	(nota 16)	51.109	30.344
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	(nota 11)	2.434.781	2.547.532
ACCIONES PROPIAS EN CARTERA	(nota 12)	112.949	92.148
TESORERIA		22.927	27.213
AJUSTES POR PERIODIFICACION		23.227	4.630
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>		<b>10.581.921</b>	<b>11.118.469</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>13.209.745</b>	<b>12.890.767</b>

Las notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estos Balances de Situación.



OD9744898

CLASE 8ª

## SOTOGRADE, S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997  
(en miles de pesetas)

		1.998	1.997
<b>PASIVO</b>			
<b>FONDOS PROPIOS</b>	(nota 12)		
CAPITAL SUSCRITO		3.438.367	3.097.122
PRIMA DE EMISION		4.183.883	3.112.372
RESERVAS		1.247.969	1.109.688
PERDIDAS Y GANANCIAS		304.612	138.281
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>		<b>9.174.831</b>	<b>7.457.463</b>
<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	(nota 13)	<b>22.000</b>	<b>30.851</b>
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>			
EMISION OBLIGACIONES CONVERTIBLES	(nota 14)	2.102.230	3.500.000
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	(nota 4.8)	273.487	273.487
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	(nota 15)	273.748	450.103
IMPUESTOS DIFERIDOS	(nota 16)	187.757	190.011
OTROS ACREEDORES		6.405	4.340
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>		<b>2.843.627</b>	<b>4.417.941</b>
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>			
INTERESES POR EMISION OBLIGACIONES	(nota 14)	71.114	81.211
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	(nota 15)	99.373	269.397
ACREEDORES COMERCIALES		783.273	312.364
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	(nota 16)	8.997	26.694
OTRAS DEUDAS		39.491	56.079
ANTICIPOS DE CLIENTES	(nota 17)	122.189	58.774
PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	(nota 4.8)	44.850	179.993
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>		<b>1.169.287</b>	<b>984.512</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>13.209.745</b>	<b>12.890.767</b>

Las notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estos Balances de Situación



0D9744899

CLASE 8ª

FACILITADA

## SOTOGRADE, S.A.

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997.  
(en miles de pesetas)

<b>GASTOS</b>	<b>1.998</b>	<b>1.997</b>
APROVISIONAMIENTOS		
GASTOS DE PERSONAL	885.204	721.657
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DEL INMOVILIZADO	199.891	81.834
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO	92.012	45.835
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	(6.296)	(20.293)
	616.064	499.450
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>364.265</b>	<b>252.467</b>
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	245.824	182.207
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>263.616</b>	<b>194.676</b>
GASTOS Y PERDIDAS DE OTROS EJERCICIOS	14.407	4.532
P* ENAJENACION DE INMOVILIZADO INMATERIAL MATERIAL Y CARTERA DE CONTROL	-	-
PROVISION ACCIONES PROPIAS	(4.507)	31.083
GASTOS EXTRAORDINARIOS	9.386	118.648
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>38.742</b>	<b>-</b>
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>302.358</b>	<b>136.532</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	(2.254)	(1.749)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>	<b>304.612</b>	<b>138.281</b>

Las notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias.



OD9744900

CLASE 8ª

**SOTOGRADE, S.A.**

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997**  
(en miles de pesetas)

<b>INGRESOS</b>	<b>1.998</b>	<b>1.997</b>
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS <i>(nota 18)</i>	2.135.286	1.540.967
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	15.854	39.983
<b>PERDIDAS DE EXPLOTACION</b>	-	-
INGRESOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	145.175	124.416
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>100.649</b>	<b>57.791</b>
<b>PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	-	-
BENEFICIOS ENAJENACION INMOVILIZADO MATERIAL, INMATERIAL Y FINANCIERO	35	61.778
BENEFICIOS OPERACIONES ACC. PROPIAS	-	1.734
INGRESOS OTROS EJERCICIOS	644	1.261
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	57.349	31.346
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b> <i>(nota 18)</i>	-	<b>58.144</b>
<b>PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS</b>	-	-
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDA)</b>	-	-

Las notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias.





OD9744901

CLASE 8ª

**SOTOGRADE S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES**  
**DE LOS EJERCICIOS 1998 Y 1997**

---

**1. Actividad de la Sociedad**

Sotograde, S.A. 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.

Según sus Estatutos Sociales, adaptados a la nueva Ley de Sociedades Anónimas mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de 26 de octubre de 1990 y posterior concreción mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de 27 de junio de 1994, Sotograde, S.A. tiene por objeto social:

- 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.

La Sociedad podrá desarrollar dichas actividades total o parcialmente, de modo indirecto mediante su participación en otras sociedades de idéntico o análogo objeto social.

La tradicional actividad inmobiliaria de la Sociedad se está complementando con una nueva actividad de servicios turísticos. Como principal exponente de esta nueva estrategia, hay que destacar la construcción de un campo de golf, de carácter comercial de 18 hoyos, ampliable a 27 hoyos, y dentro de él, un hotel de 4 estrellas y 150 habitaciones (véase Nota 7). El nuevo campo de golf "Almenara Golf" se abrió al público en abril de 1998 y la apertura del "Hotel Almenara" está prevista en septiembre de 1999.

En la actualidad, la actividad inmobiliaria de la Sociedad se centra en la urbanización y venta por parcelas de una finca sita en San Roque (Cádiz). A la fecha actual se ha vendido aproximadamente un 50% de la superficie total de la finca (16 millones de metros cuadrados), estimando los Administradores de la Sociedad que transcurrirá un período no inferior a quince años hasta completar la urbanización de la misma y los proyectos en curso de desarrollo.



0D9744902

**CLASE 8ª**  
NACIONAL

La Sociedad ha desarrollado también diversas promociones de viviendas y construido un Puerto Deportivo a través de Puerto Sotogrande, S.A., sociedad absorbida por Sotogrande, S.A. con fecha 1 de enero de 1995. La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Sotogrande, S.A. celebrada el 24 de mayo de 1995 aprobó el proyecto de fusión entre Sotogrande, S.A., Puerto Sotogrande, S.A. y Torrelaguna del Sur, S.A., formulado por el Consejo de Administración celebrado el 10 de febrero de 1995 mediante absorción de las sociedades mencionadas por parte de Sotogrande, S.A.. Como consecuencia de esta fusión, con fecha 4 de julio de 1995, Puerto Sotogrande, S.A. y Torrelaguna del Sur, S.A. quedaron disueltas sin liquidación, transfiriéndose a título universal todo su patrimonio a Sotogrande, S.A. (sociedad absorbente), subrogándose ésta en la totalidad de los derechos, obligaciones, responsabilidades y cargas de las sociedades absorbidas con dicha fecha, en la que se transfirieron a la sociedad absorbente los balances de situación de las sociedades absorbidas.

Un detalle de las fases desarrolladas por Puerto Sotogrande, S.A. y que Sotogrande, S.A. sigue promoviendo es el siguiente:

**1.1. Apartamentos Playa**

Esta fase está constituida por diez edificios de apartamentos en primera línea de playa y una zona de uso deportivo. Actualmente se encuentra totalmente terminada y vendida.

**1.2. Puerto Deportivo**

La segunda fase la componen el Puerto exterior de uso deportivo, con 550 atraques, dotado de instalaciones de torre de control, talleres, varadero y cinco edificios de apartamentos con zonas comerciales en su planta baja. Actualmente esta fase se encuentra totalmente terminada y vendida (cedido el derecho de uso) en un 95%, aproximadamente.

Con fecha 21 de marzo de 1986 se constituyó la Agrupación Temporal de Empresas "Puerto de Sotogrande, S.A. y Cubiertas y MZOV, S.A. Agrupación de Empresas, Ley 18/1982" con el fin de acometer la construcción del Puerto Deportivo, sus servicios e instalaciones, gestionar y promocionar la cesión de uso y arrendamiento de los locales, apartamentos y atraques, así como la prestación de los servicios de todo tipo que la explotación y funcionamiento del puerto exijan.

Con fecha 30 de abril de 1992, y una vez concluido el proyecto para el que se creó, se procedió a la disolución y liquidación de la Agrupación, acordando los socios distribuir en proporción a sus participaciones todos los activos y pasivos existentes, así como aquellos no reconocidos en el momento de la disolución y que, eventualmente, pudieran surgir.



0D9744903

CLASE 8ª

### 1.3. Marina Interior

Esta fase consiste en la creación de una Marina formada por diversas islas y riberas sobre las que se edificarán aproximadamente 200.000 metros cuadrados, con puntos de atraque frente a las viviendas.

En mayo de 1994 se inició la construcción y comercialización de los dos primeros edificios cuya entrega se realizó en agosto de 1995. En julio de 1995 se comenzó el tercer edificio, cuya entrega se realizó en septiembre de 1996. En marzo de 1999, se espera iniciar la construcción de dos nuevas promociones dentro de La Marina, un conjunto de 66 casas adosadas en La Ribera del Emperador y un edificio de 20 apartamentos en la Isla del Pez Volador, cuya entrega se realizará previsiblemente en junio del 2000.

La Dirección de la Sociedad estima que transcurrirá un período no inferior a 12 años hasta completar la totalidad del proyecto de la Marina Interior antes aludido.

Para el desarrollo de las fases 1.2. y 1.3., el Consejo de Ministros celebrado el 23 de julio de 1982 acordó otorgar a la Sociedad la correspondiente concesión administrativa que autorizaba la construcción y explotación de los servicios del Puerto Deportivo y de la Marina Interior, por un plazo de 75 años a partir del 6 de septiembre de 1982.

## 2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

### 2.1. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad presentándose de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la misma. Las Cuentas Anuales del ejercicio 1998, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. A efectos de facilitar la comparación de la información los Administradores han reclasificado el importe correspondiente a 1997 de ingresos por alquileres y servicios, y venta de acciones de clubes deportivos desde el epígrafe "Otros ingresos de explotación" al de "Importe neto de la cifra de negocios", por lo que la información correspondiente a 1997 difiere de la incluida en las cuentas anuales de dicho ejercicio, en la reclasificación antes indicada. Las Cuentas Anuales del ejercicio 1997 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 4 de mayo de 1998.



0D9744904

CLASE 8.<sup>a</sup>**2.2. Agrupación de partidas**

Las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas incluyen determinadas agrupaciones de partidas según el siguiente detalle (en miles de pesetas):

	1998	1997
<b>Consumo de terrenos y solares:</b>		
Variación de existencias de terrenos y solares	(174.983)	98.521
Existencias incorporadas al inmovilizado	(80.583)	-
Obras y servicios realizados por terceros	527.880	250.107
Consumo de otros aprovisionamientos	111.504	84.793
Dotaciones obras pendientes incurrir	13.028	128.722
	396.846	562.143
Aumento/disminución de existencias por promociones en curso y edificios construidos	488.358	159.514
<b>Aprovisionamientos según Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas</b>	<b>885.204</b>	<b>721.657</b>

	1998	1997
Sueldos y salarios y asimilados	198.274	111.453
Cargas sociales	46.683	27.298
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado y existencias	(45.066)	(56.917)
<b>Gastos de personal según Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas</b>	<b>199.891</b>	<b>81.834</b>

	1998	1997
Otros gastos de explotación	642.310	522.805
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado y existencias	(26.246)	(23.355)
<b>Otros gastos de explotación según Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas</b>	<b>616.064</b>	<b>499.450</b>

	1998	1997
Gastos financieros y asimilados	245.824	204.207
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado y existencias		(22.000)
<b>Gastos financieros y asimilados según Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas</b>	<b>245.824</b>	<b>182.207</b>



0D9744905

CLASE 8ª

### 2.3. Principios contables

Al 31 de diciembre de 1998 y 1997, la Sociedad participa en un 92,51% en el capital social de Club Deportivo Sotogrande, S.A. y en porcentajes inferiores en otras sociedades

Las Cuentas Anuales adjuntas no reflejan el aumento o disminución del valor de las participaciones de la Sociedad en la mencionada compañía que resultaría de aplicar criterios de consolidación para la participación mayoritaria que se mantiene en 1998 y 1997, ni de contabilización según el método de la puesta en equivalencia para otras participaciones, considerando en ambos casos las plusvalías tácitas existentes. Dicha variación de valor no afectaría significativamente a la presentación de las Cuentas Anuales adjuntas de los ejercicios 1998 y 1997.

Las sociedades en las que Sotogrande, S.A. mantiene una participación y que no han sido consolidadas son las siguientes:

<u>Nombre:</u>	Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A.	Sociedad Deportiva de Tenis, S.A.	Club Deportivo Sotogrande, S.A.
<u>Domicilio:</u>	San Roque-Cádiz	San Roque-Cádiz	San Roque-Cádiz
<u>Actividad:</u>	Deportiva	Deportiva	Deportiva
<u>Valor en libros:</u> (miles de pesetas)	97.999	57.000	212.179
<u>Supuesto por que se considera asociada:</u>	Participación del 21,76%	Participación del 38%	Participación del 92,51%

Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A. -SOTODEP- fue constituida el 27 de agosto de 1981 y su activo principal son los terrenos e instalaciones del Real Club de Golf Sotogrande, que está alquilado al mismo. Para ser miembro del Club es necesario ser accionista de SOTODEP.

Sociedad Deportiva de Tenis, S.A. -SODETENSA- se constituyó el 24 de marzo de 1987 y su activo principal son los terrenos e instalaciones del Club de Playa Octógono, el cual está alquilado a la Asociación Deportiva del Club de Playa y Tenis. Para ser miembro del Club es necesario ser accionista de SODETENSA.

Club Deportivo Sotogrande, S.A. fue constituido el 17 de junio de 1993 y su actividad principal es el mantenimiento del inmovilizado material del Club de Playa Cucurucho y la gestión de instalaciones para la práctica de actividades deportivas y de ocio.



OD9744906

CLASE 8ª

### 3. Distribución de resultados

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General Ordinaria de Accionistas la distribución de los beneficios del ejercicio 1998 según el siguiente detalle (en miles de pesetas):

Reserva Legal	30.461
Reservas Voluntarias	274.151

<b>Total Resultado</b>	<b>304.612</b>
------------------------	----------------

La distribución del resultado del ejercicio 1997 se presenta, junto con el detalle del movimiento de Fondos Propios, en la Nota 12.

### 4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por Sotogrande, S.A. en la elaboración de las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 1998 y 1997, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

#### 4.1. Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de ampliación de capital incurridos en ejercicios anteriores. Estos gastos están contabilizados por los costes reales pagados en concepto de honorarios de abogados, gastos de escrituras y registros y se amortizan a razón del 20% anual. El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1998 por el concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 15,2 millones de pesetas (23,8 millones en 1997).

#### 4.2. Inmovilizaciones inmateriales

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor de contado del bien (amortizándose en los años de vida útil que se recogen en la Nota 4.3.), reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas pendientes de pago más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza dentro del epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de cada ejercicio con un criterio financiero. Las aplicaciones informáticas y la propiedad industrial figuran valoradas por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en 5 años.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1998 por el concepto de amortización del inmovilizado inmaterial ha ascendido a 11,4 millones de pesetas (3,4 millones en 1997).



0D9744907

CLASE 8ª

#### 4.3. Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se encuentra valorado a su precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones efectuadas con posterioridad a dicha fecha se han valorado a su coste de adquisición. La Sociedad no se acogió a la revalorización de activos regulada en el R.D.L. 7/1996, de 7 de junio.

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 personal y generales directamente imputables a proyectos de inversión en curso, actualmente la construcción del nuevo Hotel-Golf Almenara en los sectores 52/53, se activan como mayor importe de la inversión. Los gastos directamente imputables a dicho proyecto en 1998 han ascendido a 25,9 millones de pesetas (62,3 millones en 1997).

Los gastos financieros devengados con anterioridad a la terminación y la puesta en funcionamiento de los proyectos en curso correspondientes a préstamos u otro tipo de financiación destinada a financiar la adquisición, son activados como mayor valor de la inversión. Los gastos financieros activados durante el ejercicio 1997 ascendieron a 22 millones de pesetas. Durante el ejercicio 1998 no se han producido activaciones por este concepto.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad 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
Maquinaria e instalaciones técnicas	10-12,5
Mobiliario	5
Elementos de transporte	4
Equipos para proceso de datos	5

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1998 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido aproximadamente a 65,4 millones de pesetas (18,6 millones en 1997).



0D9744908

**CLASE 8ª**

**4.4. Inmovilizaciones financieras**

Las participaciones sin cotización oficial en empresas del Grupo, asociadas y otras se reflejan en los Balances de Situación adjuntos a su precio de adquisición actualizado para algunos títulos de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/1983 y minorado, en su caso, por las correspondientes provisiones cuando dicho coste sea superior a su valor razonable al cierre del ejercicio.

De acuerdo con las normas de valoración del Plan General de Contabilidad, el valor razonable se determina a partir del valor teórico-contable de las participaciones, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de adquisición de la participación, siempre que subsistan en el de la valoración posterior.

**4.5. Gastos a distribuir en varios ejercicios**

Las deudas, tanto a corto como a largo plazo, se contabilizan por su valor nominal y la diferencia entre dicho valor nominal y el importe a pagar se contabiliza en el activo del balance en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios", como gastos por intereses diferidos, que se imputan a resultados siguiendo un criterio financiero.

Asimismo, dentro de este epígrafe, se recogen los gastos de emisión del empréstito con vencimiento 15 de julio del 2001 (véase Nota 14). Estos gastos recogen, entre otros, las comisiones de colocación e intermediación, honorarios de abogados, escrituras, registros, impuestos y publicidad necesarios para la emisión. El criterio de imputación de los mismos a gastos financieros está calculado en función de la vida del empréstito y en relación con los capitales pendientes de conversión o reembolso.

**4.6. Existencias**

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

- Terrenos sin urbanizar: Se valoran a su coste de adquisición, que incluye los gastos legales de escrituración, registro e impuestos no directamente recuperables de la Hacienda Pública.
- Terrenos urbanizados: Se valoran a precio de coste o valor de mercado, el menor. El coste antes citado incluye el coste de los terrenos, los costes externos de urbanización y proyectos técnicos. Considerando las especiales características de la actividad de la Sociedad (urbanización y venta de una finca de, aproximadamente, 16 millones de metros cuadrados a lo largo de un período de entre 30 y 40 años), el valor de los terrenos urbanizados incluye, desde 1991 inclusive, los gastos de personal y generales del departamento técnico incurridos en relación con el desarrollo y diseño de los diferentes proyectos. Los gastos de personal y generales directamente imputables a dichos proyectos en 1998 han





OD9744909

**CLASE 8.ª**

ascendido aproximadamente a 14,6 millones de pesetas (12,9 millones en 1997).

- Edificios en construcción y construidos: Se valoran a su precio de coste, que incluye la parte proporcional correspondiente de los costes de terrenos e infraestructura del Puerto Deportivo o de la Marina Interior 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.). La Sociedad 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.

Dadas las especiales características de las obras de la Marina Interior, desde el ejercicio de 1991 inclusive se incluyen como mayor valor de dichas obras los gastos de personal y generales del departamento técnico incurridos en relación con el desarrollo y diseño de dicho proyecto.

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.

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, la totalidad de los terrenos y solares se clasifican dentro del activo circulante aunque, en su caso, su período de construcción y venta supere el año.

#### **4.7. Acciones propias en poder de la Sociedad**

Las acciones propias se valoran al más bajo de los tres siguientes valores: coste de adquisición, cotización al cierre del ejercicio o valor teórico-contable. Al cierre del ejercicio 1998 la Sociedad, en relación con las acciones propias que posee, tiene dotada una provisión por depreciación de 26,6 millones de pesetas, para ajustar el valor de éstas al valor teórico-contable por acción de la Sociedad. En 1997 el importe de la dotación ascendió a 31,1 millones de pesetas y en 1998 se aplicaron a resultados 4,5 millones de esta provisión. Asimismo, la Sociedad constituye una reserva indisponible por importe equivalente al de su valoración, de acuerdo con lo previsto en el artículo 79.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.



0D9744910

**CLASE 8ª**

#### **4.8. Provisiones para riesgos, gastos y operaciones de tráfico**

La provisión para riesgos y gastos corresponde al importe estimado para hacer frente a posibles responsabilidades futuras que pudieran originarse básicamente como consecuencia de la reorganización de las actividades de la Sociedad en relación con el proceso de fusión llevado a cabo en 1995 y al importe estimado de tasas de la Administración Pública cuyo pago no es determinable en cuanto a la fecha en que se producirá o en cuanto a su importe exacto. Su dotación se efectúa de acuerdo con las mejores estimaciones disponibles, por parte de los administradores de la Sociedad, al cierre de cada ejercicio. Durante los ejercicios 1998 y 1997 no se ha producido movimiento alguno en este epígrafe de los Balances de Situación.

La provisión por operaciones de tráfico recoge la estimación de costes pendientes de incurrir en relación con los terrenos y casas ya vendidos (véase Nota 4.10).

#### **4.9. Deudas**

En los Balances de Situación adjuntos las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre del ejercicio. Se consideran deudas a corto plazo aquéllas con vencimiento anterior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento posterior a dicho período.

Las deudas de clientes con vencimiento aplazado devengan, por regla general, los correspondientes intereses, recogidos en el activo de los Balances de Situación adjuntos la totalidad de la cuenta a cobrar y en el capítulo "Ingresos a distribuir en varios ejercicios" los intereses pendientes de devengarse, para su imputación a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias basándose en el devengo financiero.

#### **4.10. Ingresos y gastos. Reconocimiento del resultado de las ventas o cesiones de uso**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del 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.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de registrar contablemente las ventas de inmuebles en fase de construcción y consecuentemente, el beneficio de las mismas, en el momento en que se encuentran substancialmente terminados, entendiéndose que se da esta circunstancia cuando no son significativos los



0D9744911

**CLASE 8ª**

costes pendientes de terminación de obra, por haberse incorporado al menos hasta ese momento el 80 por ciento de los costes totales de la construcción sin tener en cuenta el valor del terreno. Cuando al cierre de un ejercicio no está finalizada la construcción de alguna vivienda, cuya venta ya se ha contabilizado, se procede a registrar en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance los costes pendientes de incurrir por la Sociedad en relación con la construcción de dichas viviendas.

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 "Ajustes por periodificación" del activo del balance 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.

#### **4.11. Impuestos sobre beneficios**

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

#### **4.12. Plan de pensiones y otras obligaciones similares**

La Sociedad no tiene estipulado plan de pensiones complementario al sistema de la Seguridad Social. No obstante, el convenio colectivo vigente reconoce un incentivo por jubilación anticipada cuya cantidad varía en función de los años de servicio y la fecha de retiro, pudiendo devengar un máximo de 6 mensualidades.

No se ha dotado provisión alguna por este concepto sin que ello afecte significativamente a la presentación de las Cuentas Anuales adjuntas. Los pagos, cuando sean necesarios, se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se satisfacen.



OD9744912

CLASE 8ª

#### 4.13. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral. En el ejercicio 1998, la Sociedad ha pagado 12,8 millones de pesetas por este concepto (0,5 millones en 1997). Los Balances de Situación adjuntos no incluyen provisión alguna por este concepto, dado que, sobre la base de las estimaciones de los posibles despidos que en circunstancias normales puedan producirse, se ha evaluado que los importes devengados no son significativos.

#### 4.14. Fondo de reversión

No es necesaria la dotación de un fondo de reversión de la concesión administrativa aludida en la Nota 1 anterior, dado que Sotogrande, S.A., titular de dicha concesión desde la fusión por absorción de Puerto Sotogrande, S.A., vende los derechos de uso de la misma y los edificios para uso propio afectos a la concesión se amortizan en un período inferior a los 75 años.

#### 5. Gastos de establecimiento

La cuenta de "Gastos de ampliación de capital" ha tenido el siguiente movimiento (en miles de pesetas):

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
<b>Saldo a 1 de enero</b>	<b>16.336</b>	<b>40.185</b>
Adiciones	16.370	--
Amortización	(15.241)	(23.849)
<b>Saldo a 31 de diciembre</b>	<b>17.465</b>	<b>16.336</b>



OD9744913

CLASE 8ª

**6. Inmovilizaciones inmatrimales**

Un detalle del movimiento que han tenido las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y sus correspondientes amortizaciones acumuladas es el siguiente (en miles de pesetas):

	Saldo a 31.12.96	Entradas o dotaciones	Trasposos a Inm. Material	Saldo a 31.12.97	Entradas o dotaciones	Saldo a 31.12.98
<b>COSTE</b>						
Derechos s/bienes reg. arrend. financ.	7.953	38.134	(5.606)	40.481	28.399	68.880
Aplicaciones informáticas	-	1.502	-	1.502	5.090	6.592
Propiedad industrial	-	6.330	-	6.330	2.475	8.805
	<b>7.953</b>	<b>45.966</b>	<b>(5.606)</b>	<b>48.313</b>	<b>35.964</b>	<b>84.277</b>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>	<b>(2.983)</b>	<b>(3.363)</b>	<b>3.363</b>	<b>(2.983)</b>	<b>(11.389)</b>	<b>(14.372)</b>
<b>COSTE NETO</b>	<b>4.970</b>	<b>42.603</b>	<b>(2.243)</b>	<b>45.330</b>	<b>24.575</b>	<b>69.905</b>

La Sociedad 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:

DESCRIPCION	Coste origen sin opción	Opción compra	Duración contrato	Cuotas satisfechas	
				Ejerc. actual	Ejer. anteriores
Elementos de transporte	12.594	379	3 años	4.915	2.400
Maquinaria campo de golf	53.055	1.574	3 años	21.564	4.934
Maquinaria saneamiento	3.231	102	3 años	1.418	1.300
	<b>68.880</b>	<b>2.055</b>		<b>27.897</b>	<b>8.634</b>

Según se indica en la nota 4.2, el valor de coste de estos elementos figura en la cuenta "Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero", registrándose los intereses pendientes de devengo en la cuenta "Gastos a distribuir en varios ejercicios".



CLASE 8ª



OD9744914

7. Inmovilizaciones materiales

Un detalle del movimiento que han tenido las diferentes cuentas del inmovilizado material y sus correspondientes amortizaciones acumuladas es el siguiente (en miles de pesetas):

	Saldo a 31-12-96	Entradas o dotaciones	Traspos de Inm. Inmat.	Bajas o retiros	Saldo a 31-12-97	Entradas o dotaciones	Traspos de Existencias	Reclasificaciones	Bajas o retiros	Saldo a 31-12-98
<b>COSTE</b>										
Terenos	162.506	-	1.753	-	164.259	-	17.634	-	-	181.893
Construcciones	165.238	3.973	(1.753)	-	167.458	18.223	27.624	-	-	1.002.013
Instalaciones técnicas y maquinaria	63.726	20.073	-	-	83.799	48.845	-	786.708	-	141.086
Mobiliario y equipos de oficina	39.062	7.128	5.606	(21.227)	30.569	47.556	35.325	9.211	(769)	119.481
Elementos de transporte	5.252	5.069	-	(5.252)	5.069	1.903	-	8.132	(2.101)	6.972
Otro inmovilizado material	18.025	11.183	-	-	29.208	4.697	-	-	-	34.972
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	299.153	367.395	-	-	666.548	833.850	-	(907.118)	(30.728)	662.552
	<b>752.962</b>	<b>414.821</b>	<b>5.606</b>	<b>(26.479)</b>	<b>1.146.910</b>	<b>955.074</b>	<b>80.583</b>	<b>0</b>	<b>(33.598)</b>	<b>2.148.969</b>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>										
Construcciones	(23.349)	(5.020)	-	-	(28.369)	(28.835)	-	-	-	(57.204)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(8.842)	(6.163)	-	-	(15.005)	(10.949)	-	-	-	(25.950)
Mobiliario y equipos de oficina	(27.557)	(6.327)	(3.363)	21.227	(16.020)	(18.948)	-	(18.026)	4	(52.913)
Elementos de transporte	(5.252)	(458)	-	5.252	(458)	(1.528)	-	-	-	(1.986)
Otro inmovilizado material	(18.025)	(655)	-	-	(18.680)	(5.122)	-	-	-	(5.776)
	<b>(83.025)</b>	<b>(18.623)</b>	<b>(3.363)</b>	<b>26.479</b>	<b>(78.532)</b>	<b>(65.382)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>85</b>	<b>(143.829)</b>
<b>COSTE NETO</b>	<b>669.937</b>	<b>396.198</b>	<b>2.243</b>	<b>0</b>	<b>1.068.378</b>	<b>889.692</b>	<b>80.583</b>	<b>0</b>	<b>(33.513)</b>	<b>2.005.140</b>

A finales de 1994, la Sociedad comenzó los trabajos previos a la construcción de un nuevo campo de golf, "Almenara Golf", de 18 hoyos, en los sectores 52/53. En 1996, se traspasaron contablemente los valores de los terrenos y de la obra en curso, desde existencias a inmovilizado material. Durante 1997, se incurrió para la construcción del campo de golf, en 367 millones de pesetas de obra en curso. En abril de 1998, se abrieron al público los 18 hoyos del campo "Almenara Golf" y se comenzó la construcción del Hotel de 150 habitaciones previsto dentro del campo de golf. Durante el ejercicio 1998, se ha incurrido en 834 millones de obra en curso para el campo de golf y el hotel. Asimismo, la inversión terminada del campo de golf se ha reclasificado dentro del inmovilizado material desde obra en curso a construcciones, quedando dentro del epígrafe de "Inmovilizaciones materiales en curso" solamente la obra en curso correspondiente al "Hotel Almenara", cuya apertura al público está prevista en septiembre de 1999. Durante 1999, se iniciará la ampliación del campo de golf hasta 27 hoyos.



CLASE 8<sup>a</sup>  
FISCALIA



OD9744915

## 8. Inmovilizaciones financieras

El movimiento habido durante los ejercicios 1998 y 1997 figura en el cuadro siguiente (en miles de pesetas):

	Participaciones		Fianzas constituidas a largo plazo	Total
	en empresas del Grupo	en empresas Asociadas		
Saldo a 31 de diciembre de 1996	212.179	468.815	5.819	686.813
Entradas	-	-	998	998
Salidas, bajas o reducciones	-	(301.599)	(210)	(301.809)
Saldo a 31 de diciembre de 1997	212.179	167.216	6.607	386.002
Entradas	-	-	1.074	1.074
Salidas, bajas o reducciones	-	(12.216)	(10)	(12.226)
Saldo a 31 de diciembre de 1998	212.179	155.000	7.671	374.850

Con fecha 9 de diciembre de 1997, la Sociedad vendió su participación en Gestora de Puerto Sotogrande, S.A. por un precio al contado de 350 millones de pesetas. Esta participación estaba valorada en libros en 288 millones de pesetas. Además de la plusvalía obtenida por la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros (61,7 millones de pesetas), la Sociedad consiguió dentro del acuerdo de venta, la condonación de 31,3 millones de pesetas pendientes de desembolsar de la prima de emisión de estas acciones. En consecuencia, la operación en su conjunto, supuso una plusvalía de 93 millones de pesetas, recogida dentro de las Cuentas Anuales de 1997.

Un detalle de las participaciones de Sotogrande, S.A., así como la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1998, se puede ver en el cuadro siguiente (en miles de pesetas):

Sociedad	Domicilio	Actividad	% PARTICIPACION			MILES DE PESETAS			Beneficio (Pérdida)
			Directo	Indirecto	Total	Valor en libros	Capital	Beneficios (Pérdidas) Acumuladas	
Club Deportivo Sotogrande, S.A.	San Roque	Deportiva	92,51%	-	92,51%	212.179	525.000	(23.990)	9.833
Sdad. Dep. de Tennis, S.A.	San Roque	Deportiva	38,00%	-	38,00%	57.000	150.000	(46.527)	-
S. A. D. Sotogrande, S.A.	San Roque	Deportiva	21,76%	-	21,76%	97.999	250.000	(61.528)	-

En el momento de la constitución de la sociedad Club Deportivo Sotogrande, S.A., la Sociedad aportó determinados inmuebles que fueron registrados por la sociedad receptora según el valor de la tasación realizada por un tercero. Al no permitir el Plan General de Contabilidad registrar la participación en dicha sociedad por un importe superior al valor neto contable de los inmuebles aportados, la Sociedad registró una provisión por el diferencial existente entre el nominal de las acciones y el valor neto contable de los inmuebles aportados.

El valor en los libros de las participaciones que se mantienen en Sdad. Dep. de Tennis, S.A. y S.A.D. Sotogrande, S.A. ascienden a 97.999 y 57.000 miles de pesetas, respectivamente. No obstante, la Sociedad dispone de un estudio de terceros independientes que pone de manifiesto la existencia de plusvalías en el inmovilizado y existencias de estas sociedades suficientes para compensar el diferencial entre el valor en libros de estas participaciones y sus valores teóricos contables. La existencia de estas plusvalías así como el valor de realización de las acciones de SODETENSA y SOTODEP que regularmente se van enajenando, ponen de manifiesto que es necesario adicionar dichas plusvalías al valor teórico contable de estas participaciones para obtener un valor razonable.

Ninguna de las empresas del Grupo y Asociadas tienen admitidas sus acciones a cotización oficial en las bolsas de comercio, ni han repartido dividendos en el ejercicio.



CLASE 8ª



0D9744916





OD9744917

CLASE 8.<sup>a</sup>**9. Existencias**

La composición de las existencias al 31 de diciembre es la siguiente (en miles de pesetas):

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Terrenos urbanizados	1.159.032	1.144.683
Terrenos no urbanizados	2.218.671	2.058.037
Obras en curso	3.824.137	3.901.735
Obras terminadas	356.694	767.454
Existencias comerciales	8.005	-
	<b>7.566.539</b>	<b>7.871.909</b>

Dentro de terrenos urbanizados se incluyen 316,9 millones de pesetas desembolsados en concepto de compraventa sobre unos terrenos sujetos a un procedimiento judicial cuya resolución se espera que se produzca a lo largo de 1999. En caso de que antes del próximo 15 de diciembre, Sotogrande, S.A. no hubiera podido disponer de los mencionados terrenos, el importe desembolsado más los correspondientes intereses calculados al tipo de MIBOR + 2% será reintegrado a la Sociedad.

La Sociedad posee en la actualidad, aproximadamente, ocho millones de 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 de la Sociedad principalmente como suelo urbanizable programado. El coste medio de los terrenos urbanizados asciende a 1.481 pesetas por metro cuadrado y el de los terrenos sin urbanizar a 314 pesetas por metro cuadrado al 31 de diciembre de 1998. Asimismo, la Sociedad dispone de tasaciones actuales efectuadas por terceros independientes según las cuales el valor de mercado de estos terrenos es superior al valor contable de los mismos.



0D9744918

CLASE 8ª

**10. Clientes y deudores**

El detalle de estas cuentas a cobrar de los Balances de Situación adjuntos al 31 de diciembre se presenta a continuación (en miles de pesetas):

	1998		1997	
	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>
Cientes y efectos a cobrar	72.265	361.302	88.768	425.818
Deudores	--	37.632	--	137.258
Provisión para insolvencias	--	(38.570)	--	(35.735)
	<b>72.265</b>	<b>360.364</b>	<b>88.768</b>	<b>527.341</b>

De estos saldos, aproximadamente 48 millones de pesetas, se encontraban vencidos e impagados al 31 de diciembre de 1998 (40 millones en 1997). En la actualidad la Sociedad se encuentra en conversaciones con estos clientes y deudores a fin de recuperar las cantidades no atendidas por los mismos a sus vencimientos.

La Sociedad ha dotado en el ejercicio 1998 una provisión para insolvencias sobre las deudas vencidas por importe de 3,8 millones de pesetas (6,9 millones en 1997) (véase Nota 19 d).

**11. Inversiones financieras temporales**

Bajo este título se recogen los saldos que la Sociedad tiene invertidos en diferentes activos financieros. Un detalle de estas inversiones a 31 de diciembre, se recoge a continuación (en miles de pesetas):

Concepto Inversión	Fecha Vencimiento	Tipo de Interés	Principal Inversión	Intereses devengados	Total I.F.T.
Eurodepósitos	25/01/1999	3,67%	1.491.675	7.103	1.498.778
Depósito a corto plazo	25/01/1999	3,96%	580.000	3.985	583.985
Obligaciones propias (*)	15/07/2001	4%	345.346	5.922	351.268
Fianzas corto plazo			750		750
<b>Total 31 diciembre 1998</b>			<b>2.417.771</b>	<b>17.010</b>	<b>2.434.781</b>
<b>Total 31 diciembre 1997</b>			<b>2.543.000</b>	<b>4.532</b>	<b>2.547.532</b>

(\*) 32.300 obligaciones convertibles de la propia Sociedad compradas al 106,9% a través del mercado electrónico de Renta Fija de la Bolsa de Madrid.



CLASE 8ª



OD9744919

### 12. Fondos propios

Durante los ejercicios 1998 y 1997, las diversas cuentas que integran los Fondos Propios de la Sociedad han tenido los movimientos que se detallan, en miles de pesetas:

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva acciones propias	Total reservas	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1996</b>	<b>3.097.122</b>	<b>3.112.372</b>	<b>323.299</b>	<b>758.875</b>	<b>16.112</b>	<b>1.098.286</b>	<b>11.402</b>	<b>7.319.182</b>
Venta de acciones propias	-	-	-	16.112	(16.112)	-	-	-
Compra de acciones propias	-	-	-	(92.148)	92.148	-	-	-
Aplicación del resultado de 1996	-	-	1.140	10.262	-	11.402	(11.402)	-
Resultado del ejercicio 1997	-	-	-	-	-	-	138.281	138.281
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1997</b>	<b>3.097.122</b>	<b>3.112.372</b>	<b>324.439</b>	<b>693.101</b>	<b>92.148</b>	<b>1.109.688</b>	<b>138.281</b>	<b>7.457.463</b>
Conversión obligaciones	341.245	1.071.511	-	-	-	-	-	1.412.756
Compra de acciones propias	-	-	-	(20.801)	20.801	-	-	-
Aplicación del resultado de 1997	-	-	13.828	124.453	-	138.281	(138.281)	-
Resultado del ejercicio 1998	-	-	-	-	-	-	304.612	304.612
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1998</b>	<b>3.438.367</b>	<b>4.183.883</b>	<b>338.267</b>	<b>796.753</b>	<b>112.949</b>	<b>1.247.969</b>	<b>304.612</b>	<b>9.174.831</b>



OD9744920

CLASE 8ª

### 12.1. Capital social

A 31 de diciembre de 1998 el capital social está representado por 34.383.672 acciones ordinarias al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (30.971.218 acciones al 31 de diciembre de 1997). 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, el único accionista que posee una participación igual o superior al 10% en el capital de la Sociedad es NH Hoteles, S.A., antes Corporación Financiera Reunida, S.A. -COFIR-, cuya participación a 31 de diciembre de 1998 asciende al 31,85% (36,93% a 31 de diciembre de 1997).

En virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 1994 se faculta al Consejo de Administración de la Sociedad al aumento de capital, en una o en varias veces, en la oportunidad y en la cuantía que decida hasta la cantidad máxima de 1.500.000.000 de pesetas. Estos aumentos deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo, mediante la emisión de acciones ordinarias de 100 pesetas de valor nominal con, en su caso, la prima de emisión que libremente se establezca por el Consejo. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 153, 158 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

La Junta General de Accionistas de 13 de junio de 1997 aprobó una emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad por un importe de 3.500 millones de pesetas. Igualmente la citada Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital social en la cuantía necesaria (siendo el importe máximo de la ampliación 910 millones de pesetas) para atender las peticiones de conversión de las obligaciones. En virtud de este acuerdo, el Consejo de Administración en su sesión del 24 de julio de 1998, acordó, con el fin de atender las peticiones de conversión de obligaciones en acciones correspondientes a la 1ª opción de conversión, ampliar el capital social en 341.245.400 pesetas nominales (3.412.454 acciones de 100 pesetas cada una). Esta ampliación fue elevada a público en septiembre de 1998.

### 12.2. Prima de emisión de acciones

La prima de emisión de acciones ha tenido su origen en las distintas ampliaciones de capital efectuadas como consecuencia de las cinco opciones de conversión de bonos convertibles, desde 1991 a 1993, la ampliación de capital efectuada en el mes de marzo de 1994 y la ampliación de capital efectuada en julio de 1998 como consecuencia de la primera opción de conversión de obligaciones convertibles de la emisión de julio de 1997. La prima de emisión de esta última ampliación de septiembre de 1998 ha sido de 314 pesetas por acción, lo que equivale a 1.071.510.556 pesetas.



0D9744921

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas 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 Anónimas, 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. Reserva para acciones propias**

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 1998 ascienden a 423.500 títulos, con un valor nominal total de 42.350.000 pesetas y un precio medio de adquisición de 329 pesetas, y representan el 1,23% de su capital social. Según se explica en la Nota 4.7, el valor de adquisición se ha corregido mediante una provisión de 26,6 millones de pesetas para ajustar el valor de la autocartera a su valor teórico-contable. A 31 de diciembre de 1997, las acciones propias en poder de la Sociedad ascendían a 381.085 títulos, con un valor nominal total de 38.108.500 pesetas y un precio medio de adquisición de 323 pesetas, y representaban el 1,23% de su capital social.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 4 de mayo de 1998 acordó renovar por un plazo de dieciocho meses la autorización concedida al Consejo de Administración para la adquisición por la Sociedad de acciones propias, ya sea directamente o a través de sus sociedades filiales, hasta el límite y en las condiciones previstas en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

### **12.5. Otras reservas**

Hasta que los gastos de establecimiento no hayan sido totalmente amortizados está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados. Por consiguiente del saldo de las reservas voluntarias a 31 de diciembre de 1998, 17,5 millones de pesetas tienen carácter indisponible (16,3 millones de pesetas en 1997).



0D9744922

CLASE 8ª

**13. Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

La Sociedad registra las cuentas a cobrar a largo plazo por su valor nominal, registrando los intereses incorporados al nominal de los créditos con vencimiento posterior a un año en este epígrafe de los Balances de Situación adjuntos. El movimiento habido durante los ejercicios 1998 y 1997 en este epígrafe se presenta a continuación, en miles de pesetas:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
<b>Saldo a 1 de enero</b>	<b>30.851</b>	<b>55.654</b>
Entradas	3.963	521
Retiros	-	(6.739)
Aplicaciones a resultados	(12.814)	(18.585)
<b>Saldo a 31 de diciembre</b>	<b>22.000</b>	<b>30.851</b>

**14. Emisión de obligaciones:**

El 16 de julio de 1997 se firmó la escritura de emisión de obligaciones convertibles por un total de 3.500 millones de pesetas. Las características de dicha emisión se encuentran en el folleto de emisión aprobado por la C.N.M.V. el 2 de julio de 1997. El destino de los fondos obtenidos es financiar la inversión en un campo de golf de 27 hoyos y un hotel de 150 habitaciones dentro del campo de golf. El 20 de octubre de 1997, se acordó la admisión a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona de las obligaciones mencionadas, que están contratando en el Mercado Electrónico de Renta Fija. A 29 de diciembre de 1998 cotizaron al 114,25%.

**Importe de la emisión:** 3.500 millones de pesetas, en títulos de 10.000 pesetas nominales cada uno.

**Vencimiento:** 4 años, es decir, el 15 de julio de 2.001.

**Fecha desembolso:** 15 de julio de 1.997.

**Clase de títulos:** Obligaciones convertibles en acciones nuevas de Sotogrande, S.A.

**Interés nominal:** 4% bruto durante toda la vida de la emisión.

**TIR para el obligacionista:** 5,0625%.

**Pago de cupones:** Anualmente, el 15 de julio de cada año.



OD9744923

CLASE 8ª

## Opciones de conversión:

Opción	Período conversión	Valoración Obligación	Valoración Acción
1ª	25/06 a 15/07 de 1998	10.106,25 ptas.	414 ptas.
2ª	25/06 a 15/07 de 1999	10.217,88 ptas.	418 ptas.
3ª	25/06 a 15/07 de 2000	10.335,15 ptas.	423 ptas.
4ª	25/06 a 15/07 de 2001	10.458,38 ptas.	428 ptas.

**Amortización:** A los 4 años, el 15 de julio del 2001. Sotogrande, S.A. se reserva el derecho después de la 1ª opción, de amortizar los títulos no convertidos siempre que la cuantía de los no amortizados sea inferior al 15% de la emisión.

**Movimiento:** Un detalle del movimiento de este epígrafe en 1997 y 1998 se desglosa a continuación (en miles de pesetas):

	Deuda a largo plazo	Cuentas de periodificación		Total
		Intereses 4%	Prima de reembolso	
Saldo a 31.12.96	-	-	-	-
Emisión 15.07.97	3.500.000	-	-	3.500.000
Aplicación resultados (Gastos financieros)	-	64.167	17.044	81.211
Saldo a 31.12.97	3.500.000	64.167	17.044	3.581.211
Conversión 15.07.98	(1.397.770)	-	(14.851)	(1.412.621)
Pago de cupón	-	(140.000)	-	(140.000)
Aplicación resultados (Gastos financieros)	-	114.374	30.380	144.754
Saldo a 31.12.98	2.102.230	38.541	32.573	2.173.344



CLASE 8ª



OD9744924

**15. Deudas con entidades de crédito**

Al 31 de diciembre de 1998 y 1997 las líneas de crédito concedidas a la Sociedad son (en miles de pesetas):

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha de Concesión	Fecha límite Vencimiento	Tipo de Interés	Límite Crédito	Crédito Dispuesto		Total	Garantías
						Corto Plazo	Largo Plazo		
Banco de Valencia	Crédito	16-06-97	16-06-99	Mibor + 0,75%	250.000	314	-	314	-
Banco Atlántico	Crédito	13-03-98	13-03-99	Mibor + 1,00%	100.000	-	-	-	-
Banco Atlántico	Hipoteca	11-07-96	16-09-03	Mibor + 1,25%	400.000	54.935	250.555	305.490	Terrano Golf
Bankinter	Crédito	15-06-98	15-06-99	Mibor + 1,00%	150.000	11.288	-	11.288	-
Leasing	Crédito	Varias	20-02-01	Mibor + 1,25%	-	28.069	23.193	51.262	-
	Intereses				-	4.767	-	4.767	-
<b>Total a 31 de diciembre de 1998</b>						<b>99.373</b>	<b>273.748</b>	<b>373.121</b>	
<b>Total a 31 de diciembre de 1997</b>						<b>269.397</b>	<b>450.103</b>	<b>719.500</b>	

Total a 31 de diciembre de 1998

Total a 31 de diciembre de 1997

Los gastos financieros devengados durante los ejercicios 1998 y 1997 han ascendido a 245,8 y 182,2 millones de pesetas, respectivamente, distribuidos como sigue (en miles de pesetas):

	1998	1997
Por deudas con entidades de crédito		
Intereses leasing	29.325	73.744
Intereses obligaciones	3.186	1.052
Amortización gastos emisión obligaciones	144.755	81.211
Otros gastos financieros	64.175	21.259
	4.383	4.941
<b>Saldo a 31 de diciembre</b>	<b>245.824</b>	<b>182.207</b>





0D9744925

CLASE 8.<sup>a</sup>**16. Administraciones Públicas y situación fiscal**

El detalle de las cuentas con Administraciones Públicas de los Balances de Situación al cierre de los ejercicios 1998 y 1997 es el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Impuesto sobre Valor Añadido	12.956	12.227
Retenciones y pagos a cuenta	14.781	18.117
Devolución ingresos indebidos: (I.T.P.)	23.372	-
<b>Administr. Públicas deudor:</b>	<b>51.109</b>	<b>30.344</b>
Impuesto sobre Valor Añadido	-	16.569
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (retenciones)	4.485	7.064
Organismos de la Seg. Social	4.512	3.061
<b>Administr. Públicas acreedor:</b>	<b>8.997</b>	<b>26.694</b>

En el ejercicio 1995 la Sociedad registró en el epígrafe de "Acreedores a largo plazo" un impuesto diferido por importe de 198,9 millones de pesetas, derivado de la revalorización de existencias realizada como consecuencia del proceso de fusión (véase Nota 1). Este impuesto diferido a pagar se va cancelando anualmente en proporción a las ventas de existencias a las que se incorporaron plusvalías en el proceso de fusión. Al existir bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar por la Sociedad, la cuenta de resultados del ejercicio 1998 presenta un ingreso de 2,3 millones de pesetas (1,7 millones en 1997) por la cancelación del referido impuesto diferido, no teniendo que satisfacerse importe alguno. El movimiento del impuesto diferido ha sido el siguiente (en miles de pesetas):

<b>Importe inicial</b>	<b>198.889</b>
Aplicado en ejercicio 1995	(4.321)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1995</b>	<b>194.568</b>
Aplicado en ejercicio 1996	(2.808)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1996</b>	<b>191.760</b>
Aplicado en ejercicio 1997	(1.749)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1997</b>	<b>190.011</b>
Aplicado en ejercicio 1998	(2.254)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1998</b>	<b>187.757</b>

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal entendido éste como la base imponible del impuesto. El resultado contable es coincidente con el declarado a efectos fiscales (base imponible del Impuesto sobre Sociedades).



OD9744926

CLASE 8ª

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los siete ejercicios inmediatamente posteriores. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales podría ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

Además del ejercicio 1994 para el impuesto sobre Sociedades, están abiertos a inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos aplicables a la Sociedad; asimismo están pendientes de inspección los ejercicios 1994 y 1995 (hasta el 4 de julio que se firmó la escritura de fusión) de la sociedad absorbida Puerto Sotogrande, S.A. Los Administradores de la Sociedad estiman que las liquidaciones adicionales que pudieran derivarse de una eventual inspección de dichos ejercicios no afectarían significativamente al patrimonio y/o la situación financiera de la Sociedad.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de ejercicios anteriores, sin deducir la previsible utilización de créditos fiscales para el ejercicio 1998, son las siguientes:

Ejercicio	Importe en Miles de Pesetas	Plazo máximo para compensar
1992	3.263	1999
1993	91.037	2000
1994	1.119.891	2001
1996	953	2003
	<b>1.215.144</b>	

#### 17. Anticipos de clientes

La Sociedad, tal como se explica en la nota 4.10 y de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, no contabiliza las ventas de inmuebles en fase de construcción hasta el momento en que se encuentran substancialmente terminados. En las cuentas anuales cerradas el 31 de diciembre de 1998, se recoge el importe recibido de clientes en concepto de anticipos relacionados con estas ventas por un total de 122,2 millones de pesetas (58,8 millones en 1997). Un detalle de las principales cifras relacionadas con estas ventas, en miles de pesetas, es el siguiente:

	<b>1998</b>	<b>1997</b>
Ventas comprometidas	1.245.753	420.580
Coste de ventas	815.534	159.756
Margen bruto	430.219	260.824



OD9744927

CLASE 8ª

**18. Ingresos y gastos****a) Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 1998 y 1997 es como sigue (en miles de pesetas):

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Ventas División Inmobiliaria	1.654.142	1.310.933
Abastecimiento, saneamiento y depuración de agua	192.954	130.854
Alquileres y servicios	82.992	48.830
Venta de acciones clubes deportivos	74.714	50.350
Ventas División Golf	84.268	-
Ventas División Hostelería	46.216	-
	<b>2.135.286</b>	<b>1.540.967</b>

**b) Gastos de personal**

La composición de este capítulo correspondiente a los ejercicios 1998 y 1997 se desglosa a continuación (en miles de pesetas):

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Sueldos, salarios y asimilados	138.208	52.671
Cargas sociales	46.683	14.163
Dietas Consejo Administración	15.000	15.000
	<b>199.891</b>	<b>81.834</b>



OD9744928

CLASE 8.<sup>a</sup>

El número medio de personas empleadas por la Sociedad, distribuido por departamentos, ha sido el siguiente:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Dirección General	2	1
Departamento Comercial	9	7
Departamento Técnico	5	4
Departamento Jurídico	1	1
Departamento Administrativo	4	3
Departamento Servicios al propietario	3	3
Departamento Golf	25	16
Departamento Hostelería	7	-
Departamento Mantenimiento Marina	4	2
	<b>60</b>	<b>37</b>

El 5 de septiembre de 1989 se firmó un contrato de gerencia con Inversores y Gestores Asociados, S.A. -INGESA- (sociedad filial al 100% de NH Hoteles, S.A., antes COFIR) mediante el cual la gerencia de Sotogrande, S.A. era asumida por esta sociedad, figurando por este concepto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 1998 gastos por importe de 63,7 millones de pesetas (67,7 millones en 1997).

**c) Transacciones con empresas del Grupo**

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 1998 y 1997 con empresas del Grupo han sido las siguientes (en miles de pesetas):

Club Deportivo Sotogrande, S.A.:

	<u>1998</u>		<u>1997</u>	
	<u>Ingresos</u>	<u>Gastos</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Gastos</u>
Servicios de publicidad	1.000	-	-	-
Abastecimiento agua	1.480	-	1.204	-
Mantenimiento y limpieza	-	6.752	-	5.269

Todos estos servicios se han facturado en función de las tarifas en vigor y a precios de mercado durante 1998 y 1997.

Los saldos a cobrar a empresas del Grupo al 31 de diciembre de 1998 y 1997 corresponden a Club Deportivo Sotogrande, S.A.



0D9744929

CLASE 8ª

**d) Variación de las provisiones de tráfico**

La composición del saldo de esta cuenta a 31 de diciembre, en miles de pesetas, es la siguiente:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Dotación provisión garantías	-	3.000
Dotación para insolvencias	3.794	6.937
Provisión para insolvencias aplicada	(959)	(4.856)
Otras provisiones de tráfico aplicadas	(9.131)	(25.374)
	<b>(6.296)</b>	<b>(20.293)</b>

**e) Gastos e ingresos extraordinarios**

En el ejercicio 1998 no existen gastos extraordinarios o de ejercicios anteriores que por sí solos tengan relevancia para ser mencionados. En cuanto al ejercicio 1997, el importe más significativo incurrido dentro del epígrafe de gastos extraordinarios corresponde a trabajos de reparación de los edificios Ribera del Arquero y Ribera del Candil de La Marina. El total devengado por este concepto, en 1997, ascendió a 114,7 millones de pesetas.

La provisión originada por la valoración de las acciones propias y su movimiento en 1998 y 1997 está explicada en la Nota 4.7.

Los importes más relevantes de ingresos extraordinarios del ejercicio 1998 proceden de la ejecución de un aval de garantía de las obras de construcción de los edificios Ribera del Arquero y Ribera del Candil (25 millones de pesetas) y por la sentencia firme de devolución de I.T.P ingresado y recurrido (20 millones de pesetas). Los ingresos extraordinarios relevantes del ejercicio 1997 están relacionados con la operación de venta de la participación en Gestora de Puerto Sotogrande, S.A. (véase Nota 8).

**19. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración**

El total devengado por los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 1998 ha ascendido a quince millones de pesetas en concepto de dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración (15 millones en 1997) (véase Nota 19).

Durante los ejercicios 1998 y 1997 la Sociedad 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 de su Consejo de Administración.



0D9744930

CLASE 8ª

**20. Garantías comprometidas con terceros.**

Al 31 de diciembre de 1998 se encuentran en curso ciertos litigios interpuestos a la Sociedad que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Los Administradores estiman que el hipotético quebranto a la Sociedad como consecuencia de estos litigios no afectará significativamente al patrimonio de la Sociedad.

**21. Aspectos derivados del "efecto 2000"**

Desde hace algunos meses la Sociedad ha comenzado la ejecución de un minucioso plan de actuación con objeto de minimizar los efectos del año 2000, que se resume en cinco puntos principales: identificación de los recursos que se poseen, análisis del efecto, modificación de los procesos, conversión de datos y pruebas e implantación.

Todos los paquetes de programas así como los equipos que se adquieran en el futuro deberán estar certificados en su adaptación al "efecto 2000".

Por lo expuesto, el "efecto 2000" no supondrá gastos importantes para la Sociedad estimándose que el plan de actuación antes indicado concluirá en el primer trimestre de 1999.



CLASE 8ª



0D9744931

**22. Cuadro de Financiación**  
(en miles de pesetas)

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Ejercicio 1998		Ejercicio 1997	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	-	305.370	-	264.411
Clientes y deudores	-	153.539	12.361	-
Acreedores	-	184.775	719.717	-
Inversiones financieras temporales		112.751	2.547.532	-
Acciones propias en cartera	20.801	-	76.036	-
Tesorería	-	4.286	24.456	-
Ajustes por periodificación	18.597	-	-	61
<b>TOTAL</b>	<b>39.398</b>	<b>760.721</b>	<b>3.380.102</b>	<b>264.472</b>
<b>VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>		<b>(721.323)</b>	<b>3.115.630</b>	
<b>RESUMEN DE AJUSTES</b>		<b>Ejercicio 1998</b>		<b>Ejercicio 1997</b>
Resultado del ejercicio Beneficio - (Pérdida)		304.612		138.281
Eliminación de resultados que no suponen movimiento de fondos:				
Dotación a la amortización para el inmovilizado material, inmaterial		92.012		45.835
Gastos derivados de intereses diferidos y amortización de gastos de formalización de deudas		67.363		22.311
Ingresos derivados de intereses diferidos		(12.814)		(18.585)
Amortización Impuesto Diferido		(2.254)		(1.749)
Beneficios en venta de acciones		(62.498)		(37.473)
Beneficio enajenación inmovilizado		(35)		(61.778)
<b>Recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones</b>		<b>386.386</b>		<b>86.842</b>



0D9744932

CLASE 8.ª

**Cuadro de Financiación**  
(en miles de pesetas)

<b>ORIGENES</b>	<b>EJERCICIO 1998</b>	<b>EJERCICIO 1997</b>
1. Recursos procedentes de las operaciones	386.386	86.842
2. Aportaciones de accionistas		
a) Ampliación de capital	1.412.756	
b) Para compensación de pérdidas		
3. Adiciones de ingresos a distribuir en varios ejercicios	3.963	521
4. Deudas a largo plazo		
a) Empréstitos y otros análogos		3.500.000
b) De empresas del Grupo		
c) De empresas Asociadas		
d) De otras empresas		
e) De proveedores de inmovilizado y otros	2.065	1.037
5. Enajenación de inmovilizado		
a) Inmovilizaciones inmateriales		
b) Inmovilizaciones materiales	33.548	500
c) Inmovilizaciones financieras:		
c.1. Empresas del Grupo		
c.2. Empresas Asociadas	74.714	400.350
c.3. Otras inversiones	10	210
6. Cancelación de gastos a distribuir en varios ejercicios	17.500	
7. Enajenación de acciones propias		
8. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras		
a) Empresas del Grupo		
b) Empresas Asociadas		
c) Otras inversiones financieras		
d) Deudas por operaciones de tráfico a largo plazo	16.503	88.262
<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>1.947.445</b>	<b>4.077.722</b>
<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES</b> <b>(DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>(721.323)</b>	





0D9744933

CLASE 8ª

**Cuadro de Financiación**  
(en miles de pesetas)

<b>APLICACIONES</b>	<b>EJERCICIO 1998</b>	<b>EJERCICIO 1997</b>
1. Recursos aplicados en las operaciones		
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas	16.370	
3. Adquisiciones de inmovilizado		
a) Inmovilizaciones inmateriales	35.964	45.966
b) Inmovilizaciones materiales	1.035.657	414.821
c) Inmovilizaciones financieras:		
c.1. Empresas del Grupo	-	
c.2. Empresas Asociadas	-	
c.3. Otras inversiones financieras	1.074	998
d) Deuda por operaciones de trafico a largo plazo		
4. Adquisiciones de acciones propias		
5. Cancelación ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	6.739
6. Dividendos		
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo.		
a) Empréstitos y otros análogos	1.574.125	242.524
b) De empresas del Grupo		
c) De empresas Asociadas		61.563
d) De otras deudas		
e) De proveedores de inmovilizado y otros		
8. Provisiones para riesgos y gastos		
9. Gastos a distribuir en varios ejercicios	5.578	189.481
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>2.668.768</b>	<b>962.092</b>
<b>EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES</b>		
<b>(AUMENTOS DE CAPITAL CIRCULANTE)</b>		<b>3.115.630</b>



OD9744934

CLASE 8ª

### SOTOGRADE, S.A.

#### CONSEJO DE ADMINISTRACION

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores de SOTOGRADE, S.A. proceden a la firma de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio económico de 1998, que formulan para ser sometidas en su día a la aprobación de la Junta General de Accionistas y que se contiene en los 39 folios de papel del Estado de la Clase 8ª nº OD9744896 al nº OD9744934, ambos inclusive.

En Sotograde (Cádiz), veintiseis de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Presidente: D. MANUEL HERRANDO Y PRAT DE LA RIBA

Vocales: D. GABRIELE BURGIO

D. JESUS IGNACIO ARANGUREN GONZALEZ-TARRIO

D. JOSE MARIA MAS MILLET (GRIFIR, S.A.)

D. GEORGE S. MOORE

D. PEDRO OLABARRIA DELCLAUX

D. GUSTAVO GABARDA DURAN

D. EDUARDO FONCILLAS CASAUS

Secretario-Consejero: ROBERTO CHOLLET IBARRA



CLASE 8.<sup>a</sup>



OD9744893

## SOTOGRADE, S.A.

### INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 1998

Durante el ejercicio 1998, la Sociedad ha seguido consolidando las bases del nuevo objetivo estratégico encaminado a diversificar sus fuentes de ingresos, complementando la actividad inmobiliaria con una nueva actividad de servicios turísticos. Asimismo la Compañía ha continuado desarrollando sus tradicionales proyectos inmobiliarios, centrados en la actualidad en la venta de parcelas y casas en el Sector 65/66 y en el desarrollo de la Marina Interior.

Dentro del nuevo objetivo estratégico mencionado, se enmarca la construcción de un nuevo campo de golf de carácter comercial, en los Subsectores 52/53. Este nuevo campo, Almenara Golf, abrió sus puertas al público, en abril de 1998, con 18 hoyos disponibles para el juego, que se ampliarán próximamente hasta 27 hoyos y ha tenido una muy favorable acogida entre los aficionados a este deporte. Dentro del mismo, se ha iniciado la construcción de un Hotel de 4 estrellas y 150 habitaciones, con este complejo Hotel/Golf, la Compañía entrará de lleno en el negocio turístico y de ocio. La apertura del Hotel está prevista para septiembre de 1999.

Para financiar este importante proyecto estratégico, el 16 de julio de 1997 se realizó una emisión de obligaciones convertibles por un total de 3.500 millones de pesetas. Las características de dicha emisión se encuentran en el folleto aprobado por la C.N.M.V. el 2 de julio de 1997 y en la Memoria de las Cuentas Anuales de los ejercicios 1998 y 1997. En julio de 1998, en la primera opción de conversión de estas obligaciones, el 39,9% de las obligaciones se convirtieron en acciones, quedando la deuda viva del empréstito después de la primera conversión en 2.102 millones de pesetas.

En cuanto al desarrollo inmobiliario del Sector 65/66, esta zona de parcelas está plenamente consolidada como núcleo urbano. Cabe destacar que la construcción del nuevo campo de golf en terrenos adyacentes a esta zona mejora sensiblemente el entorno de la misma, lo que sin duda ha repercutido y repercutirá positivamente en la venta de casas y parcelas. Actualmente, la Sociedad tiene vendidas el 63% de las parcelas urbanizadas en este sector, por lo que se está estudiando la urbanización de nuevas parcelas en los terrenos adyacentes al campo de golf Almenara, en el denominado Sector 53 de la Urbanización.

Por lo que respecta a la Marina Interior, se trata de un proyecto urbanístico único, consistente en la creación de un pueblo lacustre formado por islas y riberas sobre las que se edificarán viviendas, según el concepto casa-jardín-barco, hasta un máximo de 200.000 metros cuadrados construidos. En 1996 finalizaron las obras de infraestructura de la 1ª Fase, que comenzaron en mayo de 1994 y que han supuesto una inversión de 775 millones. Con esta infraestructura se han puesto en disposición de ser construidas un total de 8 islas y riberas que suponen 39.280 metros cuadrados edificables. De los 3 edificios terminados (Riberas del Arquero, Candil y Arlequín), que suponen un total aproximado de 11.800 metros cuadrados construidos, está vendido un total del 97%. En abril de 1999, se iniciará la construcción del 4º edificio, de 20 apartamentos, de esta primera fase (Isla del Pez Volador) cuya entrega se realizará previsiblemente en junio del 2000. Asimismo, una vez conseguida la aprobación provisional a la modificación del Plan Especial de la Marina, se tiene previsto iniciar en abril de 1999, la



0D9744894

CLASE 8ª

2ª Fase de infraestructura de la Marina y la construcción de un conjunto de 66 casas adosadas en una nueva Ribera de la Marina de Sotogrande (Ribera del Emperador). A la fecha de emisión de este informe, la Sociedad tiene compromisos de venta firmados de la Isla del Pez Volador de tres apartamentos que suponen un volumen de ventas comprometido de 84 millones de pesetas y tiene compromisos de venta firmados de la Ribera del Emperador de 20 casas adosadas que suponen un volumen de ventas comprometido de 852 millones de pesetas.

### Análisis de los Resultados

Sotogrande, S.A. ha obtenido en el ejercicio 1998 los mejores resultados de los últimos años, lo que confirma la positiva tendencia iniciada en 1995. La importante mejora de los resultados (121%) que han pasado de 138 millones de pesetas en 1997 a 305 millones de pesetas en 1998, obedece a un doble motivo:

- Por una parte, se ha producido un notable incremento en las ventas de productos inmobiliarios (1.654 millones de pesetas en 1998 frente a 1.311 millones de pesetas en 1997, supone un 26% de incremento), así como una mejora de los márgenes obtenidos en dichas ventas.
- Por otra parte, la estrategia diseñada para dotar a la Compañía de ingresos recurrentes que minimizaran los efectos negativos derivados de los característicos ciclos inmobiliarios, está empezando a dar sus frutos, como lo demuestra el hecho de que los ingresos procedentes de actividades diferentes a las puramente inmobiliarias han alcanzado los 481 millones de pesetas en 1998, con un crecimiento del 109% frente a los 230 millones de pesetas obtenidos en el ejercicio anterior y ya representan en 1998 un 22% de la cifra de negocio de la Sociedad frente al 15% en el ejercicio anterior.

### Acciones y Accionistas

Al cierre del ejercicio 1998, el capital social de Sotogrande, S.A. estaba representado por 34.383.672 acciones al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, de las cuales 3.412.454 fueron emitidas para atender las solicitudes de conversión originadas por la primera opción de conversión de las obligaciones emitidas en julio de 1997. 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.

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante 1998 se negociaron en Bolsa un total de 64.578.643 títulos, lo que representa una media diaria de 260.397 títulos (252.734 títulos en 1997) y una frecuencia de contratación del 100%. La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 327 pesetas por acción (257 pesetas en 1997), precio más bajo registrado en el mes de enero y 624 pesetas por acción (459 pesetas en 1997), cambio más alto registrado en el mes de mayo, con un cambio medio ponderado de 482 pesetas (385 pesetas en 1997).

A 31 de diciembre de 1998 la Sociedad poseía 423.500 acciones propias en cartera, que representaban un 1,23% de su capital social.



OD9744895

CLASE 8ª

### SOTOGRADE, S.A.

#### CONSEJO DE ADMINISTRACION

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores de SOTOGRADE, S.A. proceden a la firma del Informe de Gestión correspondiente al ejercicio económico de 1998, que formulan para ser sometido en su día a la aprobación de la Junta General de Accionistas y que se contiene en los 4 folios de papel del Estado de la Clase 8ª nº OD9744892 al nº OD9744895, ambos inclusive.

En Sotograde (Cádiz), veintiseis de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Presidente: D. MANUEL HERRANDO Y PRAT DE LA RIBA

Vocales: D. GABRIELE BURGIO

D. JESUS IGNACIO ARANGUREN GONZALEZ-TARRIO

D. JOSE MARIA MAS MILLET (GRUPIR, S.A.)

D. GEORGE S. MOORE

D. PEDRO OLABARRIA DELCLAUX

D. GUSTAVO GABARDA DURAN

D. EDUARDO FONCILLAS CASAUS

Secretario-Consejero: ROBERTO CHOLLET IBARRA