

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.L.

Notas explicativas a los Estados
Financieros Intermedios
correspondientes al período de seis
meses finalizado el 31 de diciembre
del ejercicio 2018. Segundo semestre.

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018. Segundo semestre.

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y Domicilio Social

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. (en adelante "la Sociedad"), fue constituida en Madrid, el 18 de noviembre de 2005. Su domicilio social actual se encuentra en la calle Hermosilla, número 57, Madrid. Sus principales instalaciones están ubicadas en Santa Ponsa en el término municipal de Calviá, de la isla de Mallorca.

b) Actividad

Su actividad y objeto social, de acuerdo con sus estatutos, consiste en el hospedaje hotelero. La adquisición, tenencia, explotación y venta de hoteles y moteles y en general toda clase de alojamientos, con o sin restauración. Las complementarias del hospedaje hotelero, como la restauración abierta al público en general, el alquiler de salas de conferencias y reuniones, la organización de comidas de empresas, banquetes y en general de eventos. El alquiler de vehículos, y los servicios de lavandería, peluquería y estética en general.

La Sociedad desarrolla su actividad a través de la explotación del establecimiento hotelero denominado Jardín del Mar, sito en la calle Huguet des Far, 1 de Santa Ponsa, término municipal de Calviá, de la isla de Mallorca (en adelante "el Hotel"). El hotel tiene una categoría de 3 estrellas y dispone de 196 apartamentos y 3 estudios distribuidos en 8 plantas.

La gestión y explotación del Hotel se rige por el contrato de explotación firmado el 1 de octubre de 2006 entre la Sociedad y TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A., sociedad del grupo propietaria de los inmuebles que conforman la explotación hotelera Jardín del Mar. En virtud de este contrato TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A. cede los derechos de explotación del Hotel así como los servicios de asesoramiento de estrategia hotelera de la Cadena TRH a la Sociedad. El plazo de vigencia de este contrato en virtud de la escritura de subsanación de fecha 21 de junio de 2011 será hasta el 13 de abril de 2016.

No obstante lo anterior, las partes han suscrito el 22 de junio de 2011 un contrato privado para estipular el período de duración del arrendamiento que les une, en las siguientes condiciones estipuladas en su única cláusula:

“El arrendamiento mencionado tendrá una vigencia de veinte años, finalizando por tanto, el 13 de abril de 2031. A estos efectos, la arrendataria podrá exigir a la arrendadora la firma de la correspondiente escritura pública de arrendamiento por cada uno de los tres plazos de cinco años que restan hasta completar la citada vigencia de veinte años. La formalización en documento público de cada uno de los tres periodos de cinco años podrá ser exigida por la arrendataria con el solo requisito de comunicárselo a la arrendadora con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación de cada uno de los periodos de cinco años ya mencionados.”

El contrato privado de fecha 22 de junio de 2011, por medio del cual las partes acuerdan prolongar la duración del acuerdo, deja en manos del arrendatario, TR Hotel Jardín del Mar, la capacidad de exigir o no la formalización de prórroga del mismo. Es TR Hotel Jardín del Mar la que tiene el derecho, si lo estima conveniente, de exigir el efectivo cumplimiento de las prórrogas, por sucesivos periodos de cinco años cada uno, hasta completar el máximo de 20 años previamente acordado, siendo, evidentemente, el deseo a priori que el arrendamiento se prolongue hasta su periodo máximo y más allá, lo que denotaría que la explotación sigue los cauces deseados.

Con fecha 25 de febrero de 2016 la sociedad ha firmado junto con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. la ejecución del derecho que le asiste de prorrogar durante los siguientes cinco años el contrato de arrendamiento que las une, tal y como se ha explicado en los párrafos anteriores. Pasando así el vencimiento del contrato de arrendamiento al 13 de abril de 2021 y quedando pendientes dos opciones de prórroga de 5 años cada una en manos de la sociedad. En fecha 10 de marzo de 2016, dicha prórroga ha sido elevada a público mediante escritura con protocolo nº 447 del notario de Madrid D. José Blanco Losada.

La Sociedad, en base a la norma 8ª del PGC entiende este contrato de arrendamiento como “operativo” ya que no se estipula ninguna opción de compra al finalizar el arrendamiento y únicamente se cede al arrendatario el derecho de uso del bien por un período determinado a cambio de un pago que no tiene carga financiera.

La Sociedad mantiene el criterio de que, dado que la ejecución de la prórroga es potestad exclusivamente suya, el compromiso de pago adquirido se limita al 13 de abril de 2021 en tanto en cuanto no se ejecuten los siguientes derechos de prórroga. Aunque, a priori, la intención es llevar a término la totalidad del contrato, es decir, hasta 2031, la realidad es que los pagos **comprometidos** a fecha del presente documento se limitan hasta el 13 de abril de 2021. En cualquier caso y tal y como se estipula en el contrato, de llevarse a cabo las dos prórrogas de 5 años cada una pendientes, el pago máximo por este concepto se fija en 250.000 euros anuales, 2.500.000 euros en el total de los 10 años.

La Sociedad fue admitida a cotización en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona, según certificado de admisión de fecha 29 de diciembre de 2011 con efectos al día 30 de diciembre de 2011.

La Sociedad forma parte del grupo de sociedades conocido como “Grupo Tremon” cuya actividad principal consiste en promoción inmobiliaria, y cuya sociedad dominante directa es Grupo Inmobiliario Tremon, S.A. y la sociedad dominante última es Atlantis Servicios Inmobiliarios, S.L. El domicilio social de ambas sociedades se encuentra a 31 de diciembre de 2018 en la Calle Hermosilla, 57 de Madrid.

La Sociedad mantiene un volumen significativo de saldos y transacciones con las empresas vinculadas.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

c) **Régimen Legal**

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales, por la vigente Ley de Sociedades de Capital y por el resto de legislación mercantil vigente a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES INTERMEDIAS.

a) **Imagen Fiel**

Los Estados Financieros Intermedios del ejercicio 2018 han sido obtenidos a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

b) **Principios Contables Aplicados**

Los presentes Estados Financieros Intermedios se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

c) **Cambios en criterios contables**

No se han producido cambios en los criterios contables durante el periodo de 6 meses finalizado el 31 de diciembre de 2018 respecto a las últimas Cuentas Anuales cerradas correspondientes al ejercicio 2017 (informe financiero anual más reciente).

d) **Moneda de Presentación**

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, los Estados Financieros Intermedios se presentan expresados en euros.

e) **Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre**

En la elaboración de estos estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por la Sociedad para valorar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La recuperabilidad de los activos fiscales.
- El reconocimiento de ingresos.
- La gestión de riesgos y en especial del riesgo de liquidez.
- Las obligaciones con el personal.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo analizado, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La actividad de la Sociedad se desarrolla en la explotación hotelera denominada Jardín del Mar propiedad de la sociedad vinculada TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A. quien hasta el 6 de marzo de 2014 se encontraba en concurso voluntario de acreedores. Dicha situación ha sido levantada en virtud de la sentencia. 39/2014 del juzgado de lo Mercantil número 2 de Madrid, acordándose el cese de la Administración Concursal en sus funciones de intervención sobre el patrimonio de la sociedad y desapareciendo, por tanto, la incertidumbre.

f) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, además de las cifras del ejercicio analizado las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas. Además, para las partidas correspondientes a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se presentan las cifras del segundo semestre del ejercicio analizado comparadas con el mismo período del ejercicio anterior.

g) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. En los presentes Estados Financieros Intermedios se han utilizado estimaciones realizadas para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en los mismos, y que, básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de las potenciales pérdidas por deterioro de determinados activos, a la vida útil de los activos no corrientes y a la probabilidad de ocurrencia de provisiones.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios. En tal caso, ello se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias.

h) Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Estados Financieros Intermedios para el ejercicio analizado, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

h.1) Inmovilizado intangible

Corresponden a aplicaciones informáticas adquiridas a terceros y se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas.

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 33,00 % anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

h.2) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Instalaciones técnicas	10	10
Mobiliario	10	10
Maquinaria	12-15	8,33 - 6,67
Utillaje	25	4
Equipos informáticos	25	4
Lencería, vajilla, cubertería	25	4
Cristalería	50	2

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

h.3) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

La Sociedad, en base a la norma 8ª del PGC entiende el contrato de arrendamiento como “operativo” ya que no se estipula ninguna opción de compra al finalizar el arrendamiento y únicamente se cede al arrendatario el derecho de uso del bien por un período determinado a cambio de un pago que no tiene carga financiera.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

h.4) Instrumentos financieros

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

h.4.1) Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo

instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No se incluirían en esta categoría aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pudiera no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. En este supuesto, de existir, estos últimos se clasificarían como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2018, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

h.4.2) Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

h.4.3) Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

h.5) Existencias

Los bienes y servicios comprendidos en las existencias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción, según el método del coste medio ponderado.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

h.6) Clasificación de saldos por vencimientos

La clasificación entre corriente y no corriente se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de las sociedades. Se considera no corriente cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

h.7) Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

h.8) Ingresos y gastos

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.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

h.9) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Los ajustes que surgen por la actualización de la provisión se registran como un gasto financiero conforme se van devengando. En el caso de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y siempre que el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

Asimismo, la Sociedad informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.

h.10) Pasivos por retribuciones a largo plazo con el personal

La Sociedad en virtud del Convenio Colectivo vigente, tiene contraído con sus empleados un compromiso de satisfacer un premio de vinculación en el momento de en que se produzca la desvinculación laboral del trabajador, siempre que la permanencia en la empresa haya sido como mínimo de 15 años. Dicho premio consiste en una aportación en metálico equivalente a

un número a estipulado de mensualidades que se fija en función de dos variables, la edad del trabajador cuando se produce la extinción de la relación laboral y el número de años de servicio a la empresa.

Dicho compromiso se encuentra parcialmente exteriorizado mediante pólizas colectivas suscritas con una compañía de seguros. Desde el ejercicio 2012 la sociedad, en base a distintas respuestas publicadas por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y con el asesoramiento de su Correduría, dado que no existe obligatoriedad legal de exteriorizar las tales aportaciones, ha decidido cambiar el criterio que aplicado hasta dicha fecha, de manera que se mantiene lo hasta ahora aportado en la compañía de seguros como un fondo de inversión que cubra parcialmente dichos premios, además de seguir imputando desde ahora a los resultados del ejercicio con cargo a Fondos Propios la parte proporcional que se devengue y sea imputable a cada ejercicio.

En primer lugar debemos enfatizar que las provisiones hacen referencia a premios de vinculación a los que tienen derecho los trabajadores siempre que (i) cumplan con un período mínimo de permanencia en la empresa de 15 años y (ii) que su desvinculación se produzca por una de las causas que recoge el convenio sectorial de Baleares.

En segundo lugar, también queremos volver a destacar que no es un premio de jubilación, ni un seguro de vida, sino un premio de vinculación. En este sentido, y según una consulta sobre esta materia realizada a la Dirección General de Seguros en la que ésta especifica que al no estar el premio vinculado directamente a la jubilación su regulación no debe estar ajustada a la misma normativa que los premios por jubilación, es decir, no tienen la obligación de estar externalizados o, en caso de ser dotados internamente, tener asignados activos indisponibles.

En este sentido, la sociedad decidió que, en primer lugar, dejaba de aportar las primas anuales al fondo externo (aunque no se pediría su rescate anticipado por razones de prudencia) y, en segundo lugar, empezaría a dotar la provisión equivalente. Por ello, en la actualidad, la Sociedad, por un lado, es tomadora de una serie de fondos a nombre de los trabajadores que estaban dados de alta cuando se constituyeron y que no han causado baja en la empresa que, a 31 de diciembre de 2018, tiene un valor de 109.828,13 euros (128.089,21 euros a 31 de diciembre de 2017), el importe de 2018 es menor que el de 2017 por la baja de dos trabajadores que han cobrado sus premio de vinculación durante el ejercicio, abonados en parte por los fondos exteriores que la Sociedad mantenía a su nombre. Estos fondos no son disponibles por la Sociedad y están íntegramente ligados a la existencia de la obligación frente a los trabajadores. En consecuencia, la Sociedad considera correcto su presentación neta en el balance, informando de los mismos en la memoria, en concreto en la nota 12.1 Provisiones a largo plazo, al no existir la obligación de tener activos indisponibles asignados, como se ha explicado en el párrafo anterior.

Por otro lado, con objeto de cubrir los compromisos no contemplados en el acuerdo de externalización, la Sociedad procede a complementar en forma de provisión de riesgos y gastos los importes estimados para hacer frente a las obligaciones frente a los trabajadores, en concepto de premio de vinculación. En el ejercicio 2018 se han dotado 7.681,47 euros (22.987,92 euros en 2017) en relación con las provisiones por retribuciones a largo plazo al personal, aplicando las mismas premisas que mantiene la gestora de los fondos externalizados (en cuanto hipótesis de vinculación dependiendo de antigüedad, puesto, edad, etc), salvo la

revalorización de los fondos, que evidentemente no se produce.

El saldo de la provisión interna contabilizada en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2018 es de 111.025,32 euros (124.782,96 euros a 31 de diciembre de 2017). La disminución es fruto de la baja mencionada de trabajadores (-21.439,11 euros en conjunto).

Está también contabilizado el activo por diferencia temporaria deducible correspondiente a dicha provisión al tipo impositivo del 25 % por importe, por tanto, de 27.756,27 euros (31.195,75 euros en 2017) ya que dicha provisión no es deducible fiscalmente en el Impuesto sobre Sociedades hasta que no se plasma en una salida efectiva de tesorería.

La Sociedad tiene contratada la gestión de los fondos externalizados con una compañía aseguradora de reconocido prestigio, experiencia y solvencia, Generali, la cual establece las hipótesis actuariales en función de su experiencia y conocimiento experto de la materia, por lo que la Sociedad aplica en el cálculo de la provisión interna las mismas hipótesis actuariales que Generali.

1º) Un coeficiente revalorizador anual lineal del 2%.

2º) La probabilidad de que un trabajador permanezca vinculado a la sociedad durante más de 15 años es del 0% durante su primer año de contrato, no calculándose, por tanto, en el primer ejercicio ninguna previsión de premio para dicho trabajador.

2º) Aplicando un criterio de máxima prudencia se hace el cálculo del importe como si los trabajadores se fueran a desvincular en el momento de cobrar el importe máximo del premio, por tanto, se estima que los trabajadores se desvincularán a los 65 años, ya que el número de mensualidades a percibir si la desvinculación se produce a los 66 o 67 años es menor que el percibido a los 65 años.

3º) Como quiera que la mayoría de los trabajadores de la sociedad que devengan este derecho son fijos discontinuos y, dependiendo de las necesidades de la sociedad trabajan un mayor o menor número de días al año, el importe de la dotación anual, que se recalcula cada ejercicio, se realiza como si en los ejercicios futuros, el trabajador fuera a estar vinculado con la empresa el mismo número de días que en el último ejercicio y dividiendo dicho cálculo (el número total de días a trabajar hasta los 65 años) en períodos de 274 días ya que a partir de este número de días trabajados el convenio colectivo equipara dicho periodo con una anualidad. Con una limitación, que el número total de períodos de 274 días no puede nunca ser superior al número de ejercicios restantes con el ánimo de no favorecer a estos trabajadores por encima de los que estén vinculados más de ese número de días.

h.11) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

NOTA 3. ESTACIONALIDAD.

Al consistir la actividad de la Sociedad en la gestión de una explotación hotelera sita en un establecimiento “de costa” dicha actividad tiene un evidente componente estacional concentrándose la mayor parte de ésta en los meses de verano, de junio a septiembre, y dentro de éste período en los meses de julio y agosto. Así, como se puede comprobar en la cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual Intermedia (capítulo IV.2), el 68,32% del Importe Neto de la cifra de Negocios del ejercicio 2018 se ha producido en el segundo semestre y así, mientras que el resultado antes de impuestos del primer semestre fue de +6,7 mil euros el del segundo semestre fue de +498.6 mil euros dando, al final, un resultado antes de impuestos anual de +505,3 mil euros.

NOTA 4. PARTIDAS INUSUALES

- a) No se han realizado correcciones valorativas por deterioro del importe en libros de las existencias.
- b) No se ha reconocido correcciones valorativas por deterioro en el valor del inmovilizado material, de los inmovilizados intangibles y de otros activos no corrientes.
- c) No se ha reconocido, modificado o revertido ninguna provisión por costes de reestructuración.
- d) No existen, a 31 de diciembre de 2018, compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.
- e) No se han realizado pagos o cobros derivados de litigios.
- f) No se han realizado correcciones de errores de ejercicios anteriores durante el periodo intermedio analizado, segundo semestre.
- g) No se han producido impagos u otros incumplimientos de acuerdos de préstamos.
- h) Aunque ninguna de las partidas que han supuesto variaciones en los elementos de inmovilizado se puede definir como inusual, se reproduce, en las tablas siguientes, el movimiento, altas y bajas, de las partidas del inmovilizado y de su amortización acumulada, tanto durante los dos últimos ejercicios completos como durante los dos semestres del ejercicio 2018. Los importes están expresados en euros.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre del ejercicio 2018. TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.

INMOVILIZADO	31/12/2016	ALTAS	BAJAS	31/12/2016	ALTAS	BAJAS	31/12/2017
TOTAL INMOVILIZADO (VALOR NETO CONTABLE)	70.313,98			55.654,91			86.513,14
TOTAL INMOVILIZADO (COSTE ADQUISICION)	224.772,39	2.282,20	0,00	227.054,59	48.221,60	0,00	275.276,19
INMOVILIZADO INTANGIBLE	3.365,00	0,00	0,00	3.365,00	0,00	0,00	3.365,00
APLICACIONES INFORMATICAS	3.365,00	0,00	0,00	3.365,00	0,00	0,00	3.365,00
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	221.407,39	2.282,20	0,00	223.689,59	48.221,60	0,00	271.911,19
CONSTRUCCIONES	13.662,00	0,00	0,00	13.662,00	0,00	0,00	13.662,00
INSTALACIONES TECNICAS	25.673,58	0,00	0,00	25.673,58	0,00	0,00	25.673,58
MAQUINARIA	37.615,09	0,00	0,00	37.615,09	48.221,60	0,00	85.836,69
OTRAS INSTALACIONES	8.152,87	2.282,20	0,00	10.435,07	0,00	0,00	10.435,07
UTILLAJE (UNIFORMIDAD)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MOBILIARIO	78.557,57	0,00	0,00	78.557,57	0,00	0,00	78.557,57
EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION	9.205,91	0,00	0,00	9.205,91	0,00	0,00	9.205,91
OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	48.540,37	0,00	0,00	48.540,37	0,00	0,00	48.540,37
MENAJE	3.177,08	0,00	0,00	3.177,08	0,00	0,00	3.177,08
LENCERIA	45.363,29	0,00	0,00	45.363,29	0,00	0,00	45.363,29
AMORTIZACION ACUMULADA DEL INMOVILIZADO	-154.458,41	-25.518,89	-156,23	-171.399,68	-17.363,37	0,00	-188.763,05
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO INTANGIBLE	-3.253,02	-54,48	0,00	-3.307,50	-54,48	0,00	-3.361,98
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO INTANGIBLE	-3.253,02	-54,48	0,00	-3.307,50	-54,48	0,00	-3.361,98
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO MATERIAL	-151.205,39	-25.464,41	-156,23	-168.092,18	-17.308,89	0,00	-185.401,07
AMORT. ACUM. DE CONSTRUCCIONES	-13.662,00	0,00	0,00	-13.662,00	0,00	0,00	-13.662,00
AMORT. ACUM. DE OTRAS INSTALACIONES	-10.943,43	-2.960,16	0,00	-13.903,59	-2.960,16	0,00	-16.863,75
AMORT. ACUM. DE MAQUINARIA	-35.824,38	-1.946,94	-156,23	-37.615,09	-2.099,99	0,00	-39.715,08
AMORT. ACUM. DE INSTALACIONES TECNICAS	-734,33	-1.123,28	0,00	-1.857,61	-1.271,64	0,00	-3.129,25
AMORT. ACUM. DE UTILLAJE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AMORT. ACUM. DE MOBILIARIO	-37.330,99	-9.220,80	0,00	-46.551,79	-9.220,80	0,00	-55.772,59
AMORT. ACUM. DE EQ. PARA PROCESO INFORM.	-4.169,89	-1.791,84	0,00	-5.961,73	-1.756,30	0,00	-7.718,03
AMORT. ACUM. DE OTRO INMOV. MATERIAL	-48.540,37	-8.421,39	0,00	-48.540,37	0,00	0,00	-48.540,37
A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (MENAJE)	-11.598,47	0,00	-8.421,39	-3.177,08	0,00	0,00	-3.177,08
A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (LENCERIA)	-36.941,90	-8.421,39	0,00	-45.363,29	0,00	0,00	-45.363,29

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre del ejercicio 2018. TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.

INMOVILIZADO	31/12/2017	ALTAS	BAJAS	30/06/2018	ALTAS	BAJAS	31/12/2018
TOTAL INMOVILIZADO (VALOR NETO CONTABLE)	55.654,91			48.005,45			86.513,14
TOTAL INMOVILIZADO (COSTE ADQUISICION)	227.054,59	0,00	0,00	227.054,59	48.221,60	0,00	275.276,19
INMOVILIZADO INTANGIBLE	3.365,00	0,00	0,00	3.365,00	0,00	0,00	3.365,00
APLICACIONES INFORMATICAS	3.365,00			3.365,00			3.365,00
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	223.689,59	0,00	0,00	223.689,59	48.221,60	0,00	271.911,19
CONSTRUCCIONES	13.662,00			13.662,00			13.662,00
INSTALACIONES TECNICAS	25.673,58			25.673,58			25.673,58
MAQUINARIA	37.615,09			37.615,09	48.221,60		85.836,69
OTRAS INSTALACIONES	10.435,07			10.435,07			10.435,07
UTILLAJE (UNIFORMIDAD)	0,00			0,00			0,00
MOBILIARIO	78.557,57			78.557,57			78.557,57
EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION	9.205,91			9.205,91			9.205,91
OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	48.540,37	0,00	0,00	48.540,37	0,00	0,00	48.540,37
MENAJE	3.177,08			3.177,08			3.177,08
LENCERIA	45.363,29			45.363,29			45.363,29
AMORTIZACION ACUMULADA DEL INMOVILIZADO	-171.399,68	-7.649,46	0,00	-179.049,14	-9.713,91	0,00	-188.763,05
AMORT. ACUM. INMOBILIZADO INTANGIBLE	-3.307,50	-27,24	0,00	-3.334,74	-27,24	0,00	-3.361,98
AMORT. ACUM. INMOBILIZADO INTANGIBLE	-3.307,50	-27,24		-3.334,74	-27,24		-3.361,98
AMORT. ACUM. INMOBILIZADO MATERIAL	-168.092,18	-7.622,22	0,00	-175.714,40	-9.686,67	0,00	-185.401,07
AMORT. ACUM. DE CONSTRUCCIONES	-13.662,00	0,00	0,00	-13.662,00			-13.662,00
AMORT. ACUM. DE OTRAS INSTALACIONES	-13.903,59	-1.480,08		-15.383,67	-1.480,08		-16.863,75
AMORT. ACUM. DE MAQUINARIA	-37.615,09			-37.615,09	-2.099,99		-39.715,08
AMORT. ACUM. DE INSTALACIONES TECNICAS	-1.857,61	-635,82		-2.493,43	-635,82		-3.129,25
AMORT. ACUM. DE UTILLAJE	0,00		0,00	0,00			0,00
AMORT. ACUM. DE MOBILIARIO	-46.551,79	-4.610,40		-51.162,19	-4.610,40		-55.772,59
AMORT. ACUM. DE EQ. PARA PROCESO INFORM.	-5.961,73	-895,92		-6.857,65	-860,38		-7.718,03
AMORT. ACUM. DE OTRO INMOV. MATERIAL	-48.540,37	0,00	0,00	-48.540,37	0,00	0,00	-48.540,37
A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (MENAJE)	-3.177,08	0,00		-3.177,08	0,00	0,00	-3.177,08
A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (LENCERIA)	-45.363,29	0,00		-45.363,29	0,00		-45.363,29

NOTA 5. CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES.

No se han producido cambios en las estimaciones de partidas de periodos contables intermedios anteriores dentro del mismo período contable, ni cambios en las estimaciones de los importes presentados para períodos contables anteriores, que hayan tenido un efecto significativo.

NOTA 6. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA.

La Sociedad no es titular, no ha emitido, ni ha realizado recompras o reembolsos de valores representativos de deuda tal y como viene reflejado en el capítulo IV.13 de la Información Financiera Seleccionada que acompaña al presente documento.

NOTA 7. DIVIDENDOS PAGADOS.

La Sociedad no ha pagado dividendos por acción tal y como se refleja en el capítulo IV.12 de la Información Financiera Seleccionada que acompaña al presente documento.

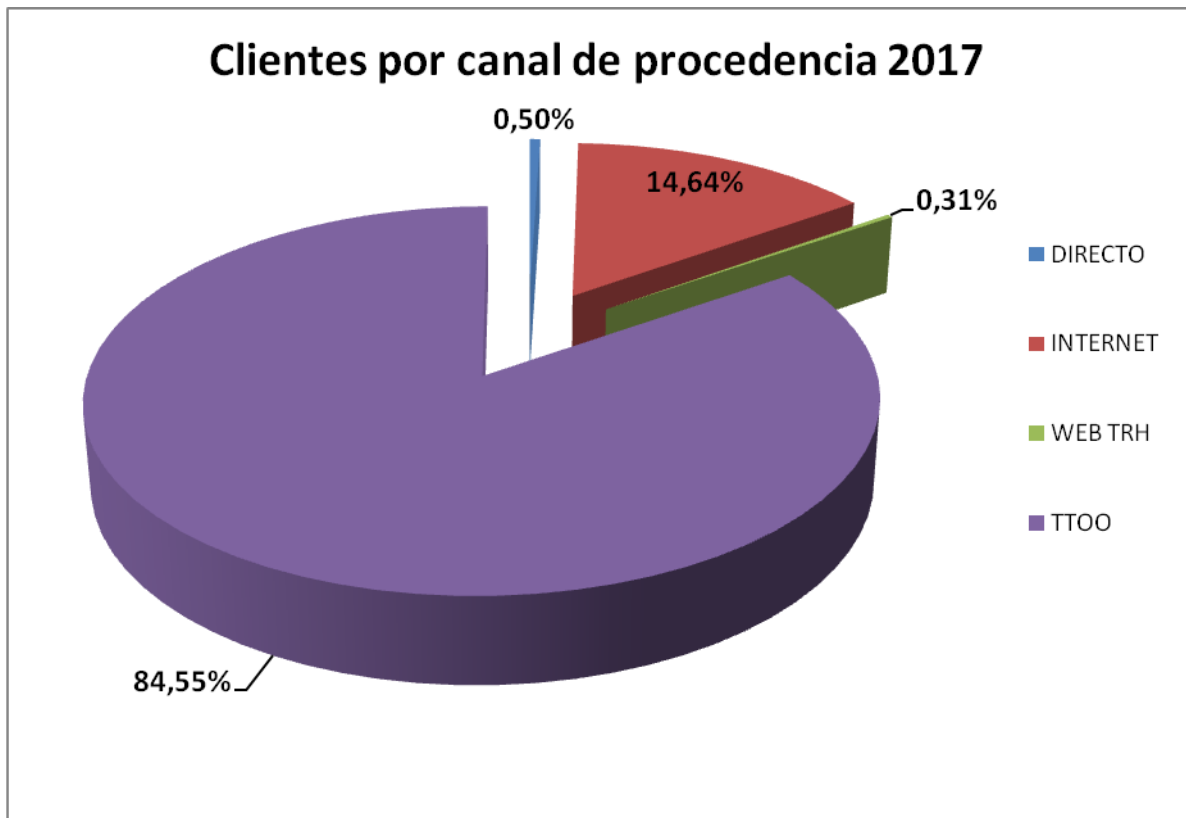
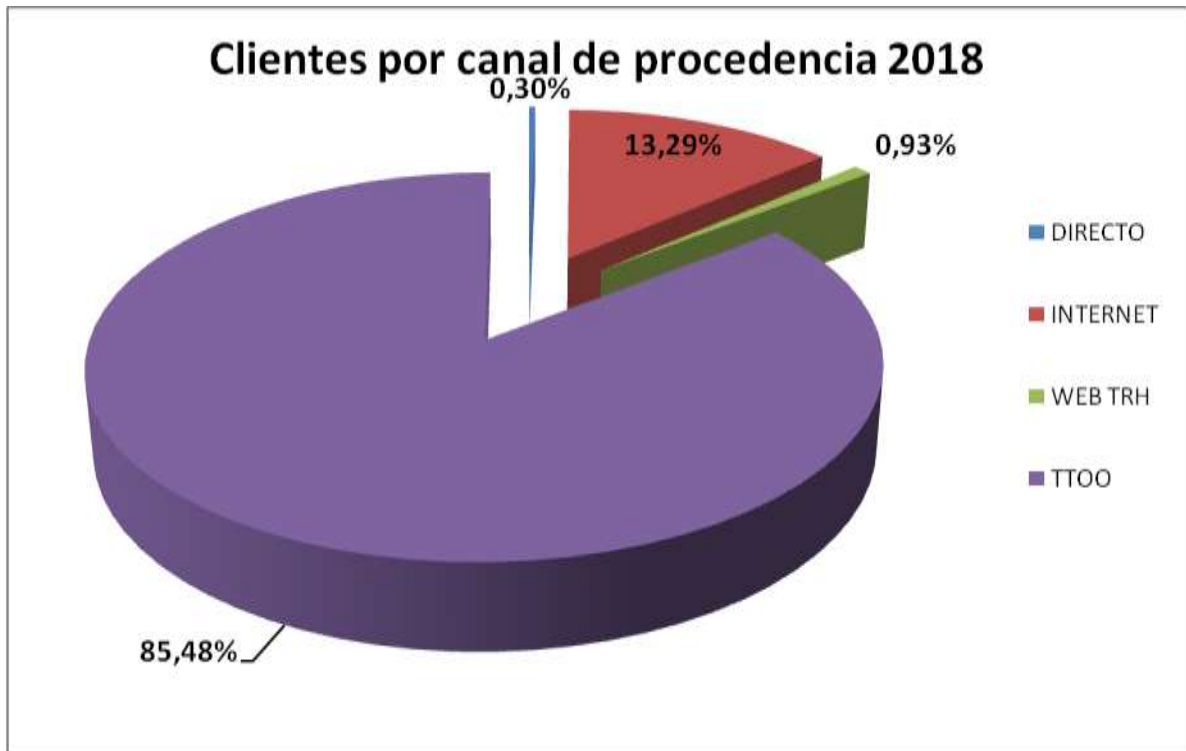
NOTA 8. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS. SEGMENTACION.

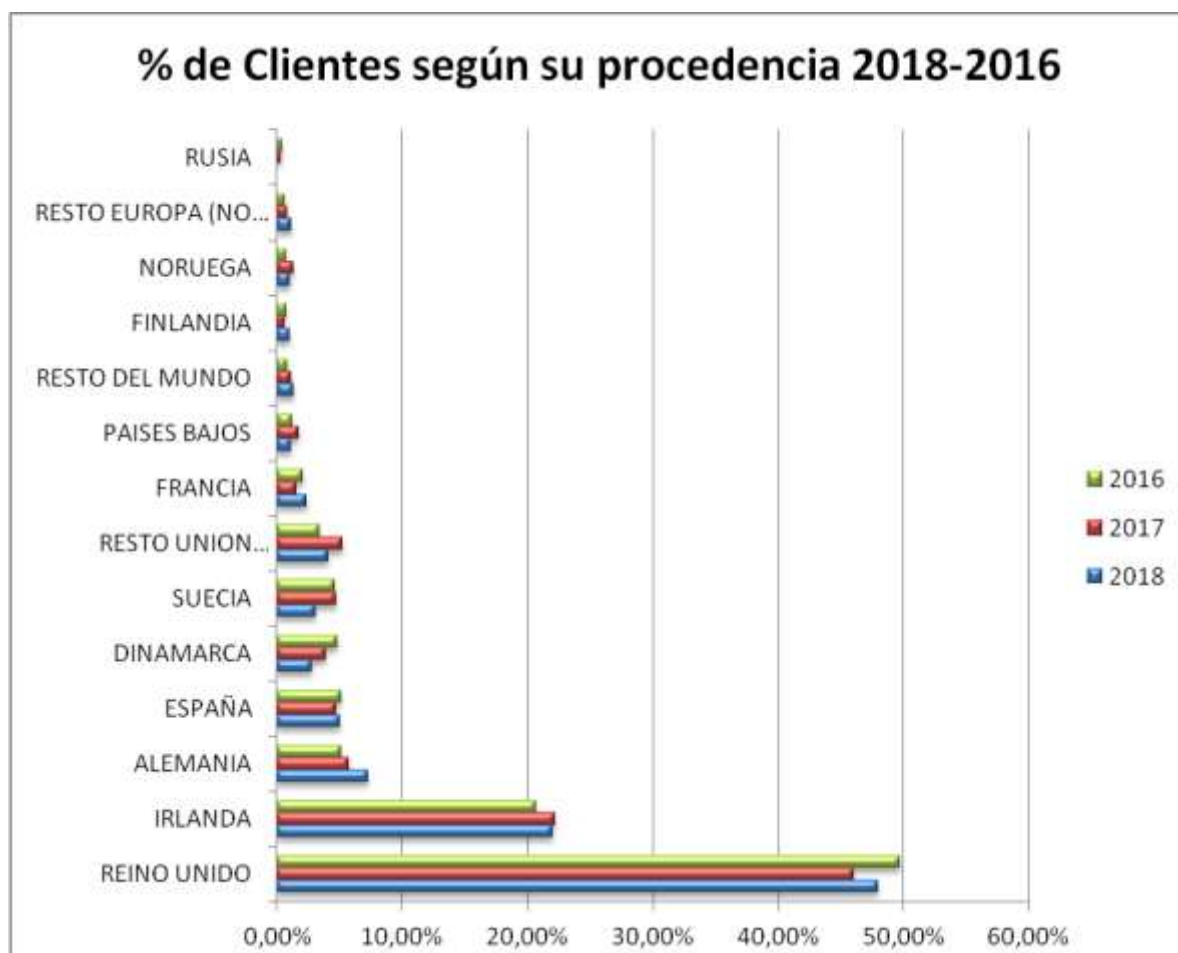
La Sociedad no segmenta a nivel financiero y/o contable la información correspondiente al Importe Neto de la Cifra de Negocios ni a ninguna otra partida contable al ejercer su actividad en una única localización geográfica, siendo, por tanto, el 100% de esta actividad atribuida al mercado interior.

Sin embargo, la Sociedad si realiza, a nivel interno y con el objetivo de mejorar sus políticas comerciales, análisis del origen de los clientes tanto según su procedencia geográfica como según la naturaleza o tipo de su fuente origen. Podríamos decir que es, por tanto, un análisis de carácter más cualitativo que cuantitativo.

Así, como podemos ver en los siguientes gráficos de los % de clientes según las clasificaciones antes mencionadas, la principal fuente de clientes según su tipología es la Tour Operación, que suministra el 85,48% de los clientes en 2018 (84,55% en 2017), el mercado de internet aporta el 13,29% (14,64% en 2017) y el resto de fuentes, como clientes directos y WEB propia sólo aportan un 0,3% y un 0,93% respectivamente (0,5% y un 0,31% en 2017).

Por otro lado, desde el punto de vista de su procedencia geográfica, se puede ver que el Reino Unido sigue siendo el principal origen de los clientes del hotel 47,96% (45,99% en 2017), seguido de Irlanda 21,98% (22,18% en 2017) y Alemania 7,24% (5,76% en 2017) y España 4,99% (4,72% en 2017) que sigue delante de Suecia en 2018 con el 3,11% (4,67% en 2017) y Dinamarca 2,72% (3,9% en 2017), un 87,99 % entre los seis orígenes (87,22% en 2017). Les seguirían, ya más lejos, Francia (2,35%) y Países Bajos, Finlandia y Noruega con ocupaciones que rondan el 1%.





NOTA 9. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

A la fecha de elaboración de estos Estados Financieros Intermedios correspondientes al segundo semestre del ejercicio analizado no se han producido hechos relevantes dignos de mención.

NOTA 10. CAMBIOS EN LA COMPOSICION DE LA ENTIDAD.

La Sociedad no ha sufrido cambios en su composición relativos a adquisiciones o ventas de inversiones a largo plazo, reestructuraciones o actividades interrumpidas, ni combinaciones de negocio, ni fusiones, escisiones o adquisiciones de otras ramas de actividad, durante el período contable intermedio analizado ni con posterioridad a la fecha de cierre del mismo.

NOTA 11. CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.

La Sociedad no ha sufrido cambios en activos o pasivos contingentes desde la fecha del último informe financiero anual.

NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

La Sociedad no ha realizado operaciones con sus administradores y directivos, salvo los indicados en el capítulo IV.17 de “Remuneraciones recibidas por los administradores y por los directivos” de la Información Financiera Seleccionada que acompaña al presente documento.

La sociedad ha realizado operaciones comerciales y financieras con otras sociedades vinculadas que forman parte del denominado “Grupo Tremon” al que se ha hecho referencia en la Nota Explicativa 1.b) del presente documento, registrándose éstas últimas como operaciones con “Otras partes vinculadas”.

La tipología de estas relaciones es:

- Arrendamiento del inmueble entre la Sociedad y la entidad propietaria del inmueble TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A.
- Refacturación de los impuestos inherentes al inmueble, tasa de basuras, tasa de reciclaje, paso de carruajes, IBI, etc,... por parte de TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. a la Sociedad.
- Recepción de servicios diversos de asesoría y consultoría, la sociedad TR Hotel Tirant Playa, S.L., los servicios jurídicos, de dirección financiera, de dirección de explotación, de imagen corporativa, de gestión on-line, de gestión laboral, de asesoramiento fiscal y mercantil, de representación ante administraciones u organismos públicos (CNMV) y otros, servicios por los que emite la correspondiente factura anual.
- Recepción y prestación de servicios de alojamiento bien de clientes propios enviados al otro hotel de la cadena en la isla (en ejercicios anteriores eran dos hoteles, la cadena TRH ha cesado en la gestión de uno de ellos en enero de 2017) por overbookings ocasionales, bien por la situación inversa (recepción de clientes del otro hotel de la cadena en la isla), o bien por el alojamiento de personal del hotel en otros hoteles de la cadena por desplazamientos laborales.
- Operaciones financieras, ya se ha hablado en repetidas ocasiones en este escrito de la relación financiera entre la Sociedad y la entidad vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. (comercialmente TRH Magaluf o, anteriormente, TRH Palmanova), dicha relación se articula con un contrato de póliza de crédito remunerada según el saldo vivo diario a un tipo de interés.
- Pueden existir operaciones de depósito de fondos entre sociedades vinculadas con origen en pequeños cobros y/o pagos por cuenta de otra sociedad vinculada y que son saldados en el mismo día o en días inmediatamente próximos, estas operaciones tienen importes mínimos y no generan ni intereses, ni positivos ni negativos según correspondiera al asimilarlas a pequeñas operaciones de caja.

Otra información relativa a las operaciones entre sociedades vinculadas:

○ La política de precios

La política de precios seguida por la Sociedad es de *precios de mercado*, detallando a continuación las características concretas para cada tipología de operación llevada a cabo durante el ejercicio 2018:

- *Préstamos*: Como se informa en las cuentas anuales del ejercicio 2018, estos préstamos devengan un tipo de interés del 1,5% anual (1,5% en 2017). La sociedad no realiza operaciones similares con terceros.
- *Alojamientos*: este concepto recoge aquellas facturaciones o cargos realizados a otros hoteles de la cadena en relación con clientes desviados de estos últimos a TR Hotel Jardín del Mar o viceversa. El precio que se factura por estos alojamientos es el mismo que el que el hotel inicial cobra al cliente externo, es decir, el beneficio neto de la operación es para el hotel donde finalmente se aloja el cliente. Esta política es práctica habitual en el sector en el que opera al respetarse, recíprocamente, los precios de origen del cliente desviado.
- *Prestación de servicios*: se basan en precios razonables de mercado, lo que un tercero de calidad, confianza y reconocido prestigio cobraría por estos mismos servicios.
- *Arrendamiento*: el contrato de arrendamiento, del que ya se ha hablado en otros puntos de estas Notas Informativas, que mantiene la sociedad con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, es de iguales características que el formalizado con otras sociedades gestoras de hoteles de la cadena así como de otros contratos de gestión, que la cadena ha mantenido con propietarios de inmuebles hoteleros no vinculados al Grupo, tales como TR Hotel Torrenova con ANIDA (BBVA) o TR Hotel Tirant Playa con CISA (BANKIA-SAREB).

○ Plazos, condiciones, naturaleza de la contraprestación establecida para su liquidación y garantías otorgadas o recibidas, de los saldos pendientes al cierre del ejercicio.

Los plazos de pago y condiciones varían dependiendo del tipo de operación antes mencionada. En este sentido, (i) el contrato de arrendamiento establece que éste ha de ser abonado antes de la finalización del primer trimestre del ejercicio siguiente de su devengo, (ii) los contratos de prestación de servicios y de préstamo (así como los correspondientes intereses remuneratorios devengados) tienen que ser abonados antes del 31 de diciembre del ejercicio en curso, en caso contrario devengarán el tipo de interés legal del dinero y (iii) las

operaciones de alojamiento se abonan en el menor plazo posible, no existiendo una condición específica al respecto ya que ni el importe ni el plazo de pago/cobro de estas operaciones ha sido históricamente significativo.

No se han prestado ni recibido garantías por los saldos pendientes.

○ Correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro relacionadas con los saldos pendientes anteriores.

La Sociedad, como mínimo al cierre del ejercicio, realiza un análisis de los activos financieros que no estuvieran registrados a valor razonable registrando, si aplica, en la cuenta de pérdidas y ganancias el pertinente deterioro. En este sentido, no se han realizado correcciones valorativas a cierre del ejercicio 2018 y por tanto no se muestra reflejo alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias del citado ejercicio.

○ Gastos reconocidos en el ejercicio como consecuencia de deudas incobrables o de dudoso cobro de partes vinculadas:

No se ha reconocido gasto alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 por no haberse puesto de manifiesto ninguna necesidad de deterioro como resultado del test de deterioro que lleva a cabo la Sociedad sobre sus activos financieros no registrados a valor razonable.

Consecuentemente la Sociedad no ha considerado necesario incluir el detalle del movimiento de los saldos de correcciones valorativas del ejercicio, en tanto en cuanto no lo identificó como una información relevante que fuera necesaria para entender las cuentas anuales.

Las únicas operaciones realizadas con “accionistas significativos” son la prestación de servicios que realiza SEM Iberia Investments, S.L. (anteriormente denominada TR Hotel El Pinar, S.L. tras un proceso de fusión por absorción en 2017) a la sociedad refacturando billetes de transporte, alojamientos, etc, cuya actividad centraliza, por importe de 106,90 euros (3.178,98 euros en 2017). Esta actividad se ha declarararía en la columna de “Accionistas significativos” en la fila de “Recepción de servicios”, al estar la información en “miles de euros” no se ha podido reflejar.

12.1) Saldos con otras partes vinculadas

A 31/12/2018 no se mantiene ningún saldo con ninguna sociedad vinculada habiéndose cobrado o pagado todas las operaciones existentes antes del cierre del ejercicio. A 31/12/2017 el único saldo significativo pendiente con otras sociedades vinculadas es el que a fecha de cierre se mantiene con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. por los servicios diversos de asesoría y consultoría que ésta facturó a finales del ejercicio 260.150 euros

12.2) Transacciones entre partes vinculadas

El único accionista significativo con el que se ha operado ha sido con SEM Iberia Investments, S.L. (anteriormente TR Hotel El Pinar, S.L.) que opera con la sociedad refacturando billetes de transporte, alojamientos, etc, cuya actividad centraliza, por importe de 106,90 euros (3.178,98 euros en 2017). Esta actividad se ha declarado en la columna de “Accionistas significativos” en la fila de “Recepción de servicios”.

No se han realizado operaciones con los administradores o directivos, salvo los indicados en el capítulo IV.17 de “Remuneraciones recibidas por los administradores y por los directivos” de la Información Financiera Seleccionada que acompaña al presente documento.

Las operaciones más significativas efectuadas con “otras partes vinculadas” de las que se informa en el punto 18 “Transacciones vinculadas” en su correspondiente columna de la Información financiera intermedia en los ejercicios 2018 y 2017 y siguiendo los criterios detallados al inicio de la presente Nota 12, y cuya naturaleza y motivación también se ha explicado en dicho punto se detallan a continuación según conceptos:

- Por arrendamientos (los importes se presentan sin IVA):

	2018	2017
<u>Gastos por alquileres</u>		
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	250.000,00	250.000,00
TOTAL	250.000,00	250.000,00

- Recepción de servicios, según su naturaleza (los importes se presentan sin IVA):

	2018	2017
<u>Recepción de servicios</u>		
De alojamiento		
TR Hotel La Motilla, S.L.	1.093,85	
TR Hoteles y Alojamientos Paraíso, S.L.		167,27
Aljarafe Stars Hoteles, S.A.		81,82
TR Hotel Baeza, S.L.	149,71	
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	3.777,84	
De refacturación tasas y tributos		
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	74.763,72	74.763,72
De asesoramiento, consultoría,...		
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	7.918,68	223.262,66
TR Hotel Tirant Playa, S.L.	215.000,00	
TOTAL	301.609,94	298.275,47

- Prestación de servicios (los importes se presentan sin IVA), de alojamiento:

	2018	2017
<u>Prestación de servicios</u>		
De alojamiento		
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	1.014,77	916,18
TOTAL	1.014,77	916,18

- Remuneración de acuerdos de financiación (los importes se presentan son los ingresos brutos, sin considerar la retención):

	2018	2017
<u>Ingresos por intereses devengados</u>		
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	21.198,37	12.888,02
TOTAL	21.198,37	12.888,02

- Aportaciones y amortizaciones en acuerdos de financiación, como se ha explicado anteriormente existe un acuerdo remunerado con la sociedad vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. cuya rentabilidad se ha mostrado en el cuadro anterior y operaciones no remuneradas por ser operaciones que se saldan en el mismo día y de importes muy poco significativos. El acuerdo de financiación funciona como una póliza de crédito por lo que existen disposiciones y amortizaciones constantes, el importe de 2.373.935,46 euros reflejado el cuadro muestra la suma total de las disposiciones siendo el saldo medio dispuesto de 1.436.109,57 euros.

Acuerdos de financiación (prestamista)			
		2018	2017
Remuneradas			
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	saldo inicial	0,00	0,00
	Aportaciones	2.373.935,46	2.129.150,46
	Amortizaciones	-2.373.935,46	-2.129.150,46
	Saldo final	0,00	0,00
		2017	2017

No remuneradas			
TR Hotel Torrenova, S.L.	saldo inicial	0,00	0
	Aportaciones	0,00	159,19
	Amortizaciones	0,00	-159,19
	Saldo final	0,00	0,00

TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	saldo inicial	0,00	0,00
	Aportaciones	0,00	1.550,06
	Amortizaciones	0,00	-1.550,06
	Saldo final	0,00	0,00
TR Hotel La Motilla, S.L.	saldo inicial	0,00	-352,53
	Aportaciones	0,00	352,53
	Amortizaciones	0,00	0,00
	Saldo final	0,00	0,00
TOTAL	saldo inicial	0,00	-352,53
	Aportaciones	2.373.935,46	2.131.212,24
	Amortizaciones	-2. 373.935,46	-2.130.859,71
	Saldo final	0,00	0,00

12.3) Saldos y Transacciones con el Órgano de Administración y el personal de Alta Dirección.

Durante el ejercicio 2018 no se ha devengado retribución alguna a los miembros del Órgano de Administración, ni existen créditos ni anticipos con los mismos, ni tampoco existen otros compromisos, avales u otros.

Aparte de los miembros del Órgano de Administración, no existe otro personal de la Sociedad que cumpla la definición de personal de alta dirección. En este sentido, al formar TR Hotel Jardín del Mar, S.A. parte del Grupo Tremón y de la cadena TRH Hoteles existen ciertas decisiones de carácter estratégico a nivel cadena que superan su ámbito de decisión y que son tomadas por personal de las sociedades cabeceras, tales como contratos con proveedores o clientes, que se formalizan a nivel cadena para aprovechar las sinergias beneficiosas que se derivan de la negociación conjunta de toda una cadena hotelera con respecto a una negociación individual a la hora de fijar precios de compra/venta, condiciones de pago/cobro, y otras estipulaciones, si bien, estos acuerdos/contratos de cadena han de ser ratificados por los órganos de administración de la Sociedad para que sean válidos y operativos para la Sociedad manteniendo en todo momento la capacidad de toma de decisión por parte de cada órgano administrativo de cada una de las sociedades del Grupo. Hasta la fecha, estas decisiones estratégicas no han incluido acuerdos/contratos con partes vinculadas por no haberse dado las circunstancias para ello.

Al 31 de diciembre de 2018, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

La información sobre las remuneraciones de directivos ya se encuentra contemplada en el capítulo IV.17 de la información financiera seleccionada.

NOTA 13. BENEFICIO POR ACCION

Tal y como se pone de manifiesto en el capítulo IV.2 de la información financiera seleccionada el Beneficio tanto básico como diluido de la sociedad se presenta tal y como estipula la NIC 33 de la Unión Europea:

11 Enero 2006 NIC 33

La entidad revelará la siguiente información:

- (a) los importes empleados como numeradores en el cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas, y una reconciliación de dichos importes con el resultado del ejercicio atribuible a la dominante durante el periodo. La conciliación incluirá el efecto individual de cada clase de instrumentos que afecte a las ganancias por acción;*
- (b) el promedio ponderado del número de acciones ordinarias utilizadas en el denominador para el cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas, y una reconciliación de los denominadores entre sí. La conciliación incluirá el efecto individual de cada clase de instrumentos que afecte a las ganancias por acción;*
- (c) los instrumentos (incluyendo las acciones de emisión condicionada) que podrían potencialmente diluir las ganancias por acción básicas en el futuro, pero que no han sido incluidos en el cálculo de las ganancias por acción diluidas porque tienen efectos antidilusivos en el periodo o periodos sobre los que se informa;*
- (d) una descripción de las transacciones con acciones ordinarias o con acciones ordinarias potenciales, distintas de las registradas de acuerdo con el párrafo 64, que tienen lugar después de la fecha del balance y que habrían modificado significativamente el número de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales en circulación al final del periodo si esas transacciones hubieran tenido lugar antes del final del periodo sobre el que se presenta información.*

a) El numerador empleado se corresponde íntegramente con el resultado del ejercicio o del período intermedio analizado (segundo semestre) no existiendo partidas de conciliación, siendo el importe de dichos resultados de 378.927,89 euros para el ejercicio 2018 completo (320.066,63 euros para el ejercicio 2017) y de 377.614,93 € para el período intermedio analizado (segundo semestre) (313.152,75 € para 2017).

b) El promedio ponderado del número de acciones ordinarias utilizadas en el denominador se ha calculado de la siguiente forma:

Nº de acciones en circulación a 31 de diciembre de 2017: 300.000

Nº de acciones en circulación a 30 de junio de 2018: 300.000

Nº de acciones en circulación a 31 de diciembre de 2018: 300.000

Promedio del número de acciones ponderadas en circulación durante el ejercicio 2018:

$$\frac{300.000 \text{ acciones} * 365 \text{ días}}{365 \text{ días}} = 300.000,00 \text{ acciones}$$

Promedio del número de acciones ponderadas en circulación durante el segundo semestre del ejercicio 2018:

$$\frac{300.000 \text{ acciones} * 184 \text{ días}}{184 \text{ días}} = 300.000 \text{ acciones}$$

c) La Sociedad no tiene ningún otro tipo de acciones que no sean las 300.000 acciones ordinarias que componen su capital social, tampoco existen acciones potenciales, ni derechos, contratos, opciones sobre acciones, o emisiones condicionadas, etc..., por lo que el beneficio por acción básico coincide con el beneficio por acción diluido.

d) Una vez presentada la información anterior, el beneficio por acción básico y el beneficio por acción diluido del ejercicio 2018 y del período intermedio analizado sería el siguiente:

$$\text{* Beneficio por acción básico ejercicio 2018: } \frac{378.927,89 \text{ €}}{300.000,00 \text{ acciones}} = 1,26$$

$$\text{* Beneficio por acción diluido ejercicio 2017: } \frac{320.066,63 \text{ €}}{300.000,00 \text{ acciones}} = 1,07$$

$$\text{* Beneficio por acción básico 2º semestre ejercicio 2018: } \frac{377.614,93 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = 1,26$$

$$\text{* Beneficio por acción diluido 2º semestre ejercicio 2017: } \frac{313.152,75 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = 1,04$$

NOTA 14. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

14.1 Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2018 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 258.613,12 euros (264.567,71 euros en el ejercicio anterior). De este importe, 250.000,00 euros se corresponden con el gasto por el canon de explotación hotelera.

La Sociedad, en base a la norma 8ª del PGC entiende este contrato de arrendamiento como “operativo” ya que no se estipula ninguna opción de compra al finalizar el arrendamiento y únicamente se cede al arrendatario el derecho de uso del bien por un período determinado a cambio de un pago que no tiene carga financiera.

Tal y como se detalla en la Nota 1 de estas Notas Explicativas, el 1 de octubre de 2006 la Sociedad formalizó un contrato de gestión y explotación hotelera con la sociedad vinculada, TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A, propietaria de la industria hotelera denominada "Hotel Jardín del Mar" (El Hotel). En virtud de este contrato TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A. cede los derechos de explotación del Hotel así como los servicios de asesoramiento de estrategia hotelera de la Cadena TRH a la Sociedad. El plazo de vigencia de este contrato de arrendamiento, en virtud de la escritura de subsanación de fecha 21 de junio de 2011, abarca hasta el 13 de abril de 2016.

No obstante lo anterior, las partes han suscrito el 22 de junio de 2011 un contrato privado para estipular el período de duración del arrendamiento que les une, en las siguientes condiciones estipuladas en su única cláusula:

“El arrendamiento mencionado tendrá una vigencia de veinte años, finalizando por tanto, el 13 de abril de 2031. A estos efectos, la arrendataria podrá exigir a la arrendadora la firma de la correspondiente escritura pública de arrendamiento por cada uno de los tres plazos de cinco años que restan hasta completar la citada vigencia de veinte años. La formalización en documento público de cada uno de los tres períodos de cinco años podrá ser exigida por la arrendataria con el solo requisito de comunicárselo a la arrendadora con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación de cada uno de los períodos de cinco años ya mencionados.”

El contrato privado de fecha 22 de junio de 2011, por medio del cual las partes acuerdan prolongar la duración del acuerdo, deja en manos del arrendatario, TR Hotel Jardín del Mar, la capacidad de exigir o no la formalización de prórroga del mismo. Es TR Hotel Jardín del Mar la que tiene el derecho, si lo estima conveniente, de exigir el efectivo cumplimiento de las prórrogas, por sucesivos periodos de cinco años cada uno, hasta completar el máximo de 20 años previamente acordado, siendo, evidentemente, el deseo a priori que el arrendamiento se prolongue hasta su periodo máximo y más allá, lo que denotaría que la explotación sigue los cauces deseados.

Con fecha 25 de febrero de 2016 la sociedad ha firmado junto con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. la ejecución del derecho que le asiste de prorrogar durante los siguientes cinco años el contrato de arrendamiento que las une, tal y como se ha explicado en los párrafos anteriores. Pasando así el vencimiento del contrato de arrendamiento al 13 de abril de 2021 y quedando pendientes dos opciones de prórroga de 5 años cada una en manos de la sociedad. . Dicha formalización está elevada a documento público con fecha 10 de marzo de 2016 mediante escritura con protocolo nº 447 del notario de Madrid D. José Blanco Losada.

Como contraprestación de los derechos de explotación hotelera, la Sociedad abonará anualmente una cantidad no superior a 250.000 euros (IVA no incluido). La base del cálculo para la renta, o canon de explotación será de un 80% del Resultado Bruto de Explotación del establecimiento hotelero (Gross Operate Profit), con el límite anual expuesto anteriormente.

Se entiende, a los efectos del cálculo de la renta o canon de explotación hotelera, como Gross Operate Profit (en adelante GOP) el resultado de explotación obtenido de los estados financieros de la Sociedad a fecha de cierre de cada ejercicio económico, menos el efecto de las amortizaciones, de los deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado y del propio canon.

La Sociedad mantiene el criterio de que, dado que la ejecución de la prórroga es potestad exclusivamente suya, el compromiso de pago adquirido se limita al 13 de abril de 2021 en tanto en cuanto no se ejecuten los siguientes derechos de prórroga. Aunque, a priori, la intención es llevar a término la totalidad del contrato, es decir, hasta 2031, la realidad es que los pagos **comprometidos** a fecha del presente documento se limitan hasta el 13 de abril de 2021. En cualquier caso y tal y como se estipula en el contrato, de llevarse a cabo las dos prórrogas de 5 años cada una pendientes, el pago máximo por este concepto se fija en 250.000 euros anuales, 2.500.000 euros en el total de los 10 años.

NOTA 15. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio anterior en euros es el siguiente:

Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	31/12/2018	31/12/2017
Créditos a empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Intereses con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo.	0,00	141.093,01
Total	0,00	141.093,01

El detalle de activos financieros a 31 de diciembre y a 30 de junio de 2018 en euros es el siguiente:

Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	31/12/2018	30/06/2018
Créditos a empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Intereses con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo.	0,00	141.093,01
Total	0,00	141.093,01

El crédito a favor de la Sociedad TR Complejos Turísticos Insulares, S.L., ha sido saldado íntegramente a 31 de diciembre de 2018. Y los “intereses con empresas del grupo” devengados por dicho crédito también han sido abonados a fecha 31/12/2018.

Las “inversiones financieras a corto plazo” se corresponden con un fondo de inversión en una entidad financiera.

NOTA 16. CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2018 comparado con el 31 de diciembre de 2017 y con el 30 de junio de 2018 es como sigue, expresados en euros:

	Saldo a 31/12/2018		Saldo a 31/12/2017	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	662.305,22	-	456.432,64
Clientes de dudoso cobro	-	140.699,22	-	140.708,40
Rappels – facturas pendientes de recibir	-	0,00	-	-33.780,00
Provisión insolvencias	-	-140.699,22	-	-140.708,40
Total	-	662.305,22	-	422.652,64

	Saldo a 31/12/2018		Saldo a 30/06/2018	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	662.305,22	-	662.923,59
Cientes de dudoso cobro	-	140.699,22	-	140.708,40
Rappels – facturas pendientes de recibir	-	0,00	-	-8.838,52
Provisión insolvencias	-	-140.699,22	-	-140.708,40
Total	-	662.305,22	-	654.085,07

a) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto de los últimos ejercicios, expresados en euros:

	Clases de activos financieros		Total	
	Créditos, derivados y otros		Largo plazo	Corto plazo
	Largo plazo	Corto plazo		
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2015		-133.385,92		-133.385,92
(+) Corrección valorativa por deterioro		-7.340,84		
(-) Reversión del deterioro		9,18		
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016		-140.717,58		-140.717,58
(+) Corrección valorativa por deterioro		0,00		
(-) Reversión del deterioro		9,18		
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2017		-140.708,40		-140.708,40
(+) Corrección valorativa por deterioro		0,00		
(-) Reversión del deterioro		9,18		
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2018		-140.699,22		-140.699,22

b) Clasificación por vencimientos

Al cierre del ejercicio, y al igual que al cierre del ejercicio anterior, todos los activos financieros de la Sociedad tienen vencimientos inferiores a 1 año.

NOTA 17. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio anterior, es el siguiente, expresados en euros:

	Derivados y Otros	
	31/12/2018	31/12/2017
Deudas a largo plazo, Otros pasivos financieros	0,00	0,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a C.P. Intereses a C.P.	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

El detalle de pasivos financieros a corto plazo a 31 de diciembre y a 30 de junio de 2018, es el siguiente, expresados en euros:

	Derivados y Otros	
	31/12/2018	30/06/2018
Deudas a largo plazo, Otros pasivos financieros	0,00	0,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a C.P. Intereses a C.P.	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

a) **Clasificación por vencimientos**

Los pasivos financieros a largo plazo se correspondían con la parte de la deuda con proveedores de inmovilizado con vencimiento superior a un año.

Las deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Intereses) tienen vencimiento inferior a un año.

NOTA 18. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

Su detalle a 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio anterior se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2018		Saldo a 31/12/2017	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	24.805,94	-	39.242,33
Acreeedores	-	105.172,30	-	159.006,94
Acreeedores partes vinculadas	-	0,00	-	260.482,74
Anticipos de clientes		314.658,79		324.475,11
Total saldos por operaciones comerciales	-	444.637,03	-	783.207,12
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	12.745,18	-	12.628,80
Administraciones Públicas	-	100.512,25	-	104.664,03
Total saldos por operaciones no comerciales	-	113.257,43	-	117.292,83
Total Débitos y partidas a pagar	-	557.894,46	-	900.499,95

El detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre y a 30 de junio de 2018, es el siguiente, expresados en euros:

	Saldo a 31/12/2018		Saldo a 30/06/2018	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	24.805,94	-	117.183,27
Acreeedores	-	105.172,30	-	193.163,10
Acreeedores partes vinculadas	-	0,00	-	333.183,95
Anticipos de clientes		314.658,79		514.605,61
Total saldos por operaciones comerciales	-	444.637,03	-	1.158.135,93
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	12.745,18	-	121.354,88
Administraciones Públicas	-	100.512,25	-	152.850,21
Total saldos por operaciones no comerciales	-	113.257,43	-	274.205,09
Total Débitos y partidas a pagar	-	557.894,46	-	1.432.341,02

Los saldos por operaciones comerciales con partes vinculadas, al cierre del ejercicio 2017 y a 30 de junio de 2017, corresponden a créditos ordinarios a pagar con diversas sociedades del Grupo, por arrendamiento, por prestación de servicios, por refacturación de tributos locales o por servicios de alojamiento.

Los saldos con deudas con el personal a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio anterior se corresponden con las deudas con los trabajadores por los salarios del mes anterior a dicha fecha que son abonados en los primeros días del mes siguiente y por la parte proporcional de pagas extras devengadas y no vencidas.

Los saldos con las administraciones públicas a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio anterior se corresponden con impuestos devengados y no vencidos así como con importes por deudas con la Seguridad Social (seguros sociales del personal) devengados y no vencidos.

NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos, destacando fundamentalmente los riesgos operativos, los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

19.1 Riesgos operativos

•Riesgo regulatorio

La sociedad, al igual que el resto de operadores económicos está expuesta a los cambios en la normativa, tanto en sus distintos niveles territoriales (local, autonómico o nacional) como en sus distintas facetas (mercantil, tributario, medioambiental, habitacional,...). Este riesgo puede estar más incrementado últimamente por la volátil y cambiante situación política en las distintas administraciones, si bien, por el momento, debe ser considerado más una incertidumbre que un riesgo.

La nueva “tasa turística” de la Comunidad Autónoma de Baleares que soportan los clientes alojados, siendo la Sociedad un mero “recaudador” (sujeto pasivo sustituto) y que fue puesta en servicio en julio de 2016 ya ha cambiado su regulación para el ejercicio 2017 y nuevamente en 2018 aumentando la carga tributaria por el método de estimación objetiva (el elegido por la Sociedad). Mediante dicho método de estimación los establecimientos hoteleros abonan un importe anual determinado que se calcula en función de su tipología, categoría, número de plazas turísticas y número de días de apertura durante el ejercicio. Al ser una estimación por parámetros objetivos, el importe resultante es independiente del número real de clientes alojados, que finalmente son los verdaderos sujetos pasivos y los generadores de la liquidez que finalmente se debe ingresar a la administración autonómica. Por lo que existe un riesgo de que el importe a ingresar sea mayor que el importe recaudado por haber tenido un número insuficiente de clientes o que las características de éstos (menores de 16 años o largas estancias con bonificaciones en la tasa) haga que la recaudación real sea inferior al importe objetivamente calculado. A priori la Sociedad prevé que el número de clientes alojados será más que suficiente para recaudar el importe a ingresar por este concepto, sin embargo en el ejercicio 2017 el incremento de los criterios de cálculo de la estimación objetiva ha supuesto un coste de 7 miles de euros (4 miles de euros en 2017) para poder alcanzar los 144 mil euros en 2018 (77 mil euros en 2017) de la estimación objetiva. En conclusión, aunque el número de clientes es teóricamente suficiente para cubrir esta recaudación existe la incertidumbre sobre si la duración real de las estancias de los clientes y/o el número de menores de 16 años alojados suponga al final un descenso sobre la recaudación prevista que implique un coste para la sociedad.

•*Riesgo operacional*

La sociedad pone todos los medios para mejorar la seguridad de la explotación, tanto a nivel “físico” para evitar robos, como a nivel operativo para evitar ataques informáticos o pérdidas de datos accidentales, se implementó una copia de seguridad virtual diaria del servidor, que funciona correctamente, y se terminó de cambiar e implementar el nuevo ERP que mejora sensiblemente las prestaciones del anterior, principalmente a nivel financiero y contable, además, se ha implementado un módulo de BI que, a nivel de seguridad, supone un volcado diario de la información más sensible (contabilidad y front) a un servidor en las oficinas centrales.

•*Riesgo de concentración de clientes*

Si bien, unos clientes pueden tener más peso significativo que otros, la gran demanda de habitaciones de la zona y el gran número de potenciales clientes competidores de los actuales hacen minimizar dicho riesgo. La sociedad no prevé un impacto negativo del Brexit, el volumen de pernoctaciones británicas en 2018 ha sido superior al de 2017 en un 0,8% mientras que en 2017 había sido un 1,89 % inferior a 2016.

19.2 Riesgos de mercado

Los principales factores de riesgo relativos al sector hotelero y a la actividad específica de la Sociedad se detallan a continuación:

- El sector hotelero es una actividad con un alto grado de apalancamiento financiero y operativo.
- El sector hotelero es altamente competitivo y está condicionado por el ciclo económico.
- Desastres naturales, enfermedades contagiosas, actos terroristas y guerras podrían reducir la demanda de alojamiento hotelero y, por tanto, afectar negativamente a la Sociedad.
- Fallos en el mantenimiento de la protección e integridad de los datos internos o de clientes podría provocar decisiones de negocio erróneas, dañar la reputación de la Sociedad y otros efectos adversos.
- Un incremento en la utilización de servicios de Internet por parte de terceros para realizar reservas on-line de hotel podría afectar de forma adversa los ingresos de la Sociedad.
- La incapacidad de mantener el nivel de desarrollo tecnológico podría perjudicar las operaciones y la posición competitiva de la Sociedad.
- Riesgos asociados con nuevos hoteles y con el lanzamiento de nuevos productos.
- La ausencia actual de endeudamiento en la sociedad reduce al mínimo actual el *riesgo al tipo de interés*, lo que no implica que un cambio en la situación económica y/o de la explotación le expusiera en el futuro a dicho riesgo.
- La práctica totalidad de las operaciones de la sociedad se desarrollan en euros salvo algunas peticiones de cambio de efectivo en moneda extranjera que inmediatamente se ingresan en cuenta bancaria en euros, por lo que la exposición al *riesgo por tipo de cambio* es prácticamente inexistente.

19.3 Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

La tesorería y las inversiones a corto plazo se mantienen en entidades financieras de reconocida solvencia. Asimismo, para optimizar la rentabilidad de la tesorería, la Sociedad tiene suscrita una póliza de crédito con empresas vinculadas que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados. Al cierre del ejercicio 2018, el dispuesto en la línea de crédito concedida a la empresa vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, es de 0,00 €.

19.4 Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos tiempos ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Sociedad presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar una potencial crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos.
- Si fuera necesario se adoptarían políticas de diversificación de vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones.
- Control de la vida remanente de líneas de financiación.
- Diversificación de fuentes de financiación: la financiación bancaria es fundamental debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin competencia con otras fuentes alternativas.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

NOTA 20. FONDOS PROPIOS

20.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2010, el capital social de la sociedad estaba representado por 60.000 participaciones nominativas de 1 euro nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. La Sociedad tenía forma de Sociedad Limitada.

Con fecha 15 de junio de 2011 la Sociedad eleva a público mediante escritura otorgada ante D. Luis Jorquera García, notario de Madrid, con número de su protocolo 764, la transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima y amplía su capital con la emisión de 240.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y con los mismos derechos y obligaciones que las 60.000 acciones preexistentes, que fueron previamente transformadas

desde las participaciones.

Así, a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2018, el capital social asciende a 300.000,00 euros nominales y tiene la composición siguiente:

Clases Series	Nº de Participaciones	Valor Nominal	Desembolsos No Exigidos	Fecha Exigibilidad	Capital Desembolsado
Única	300.000	1,00	-	-	300.000,00
	300.000	1,00	-	-	300.000,00

20.2 Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente, expresado en euros:

	31/12/2018	31/12/2017
Reserva legal	60.000,00	54.006,76
Reservas voluntarias	792.160,59	478.087,20
Total	852.160,59	532.093,96

a) Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Socios en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2018, la Reserva Legal ya estaba dotada en su totalidad.

NOTA 21. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 22. RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

La Sociedad en virtud del Convenio Colectivo vigente, tiene contraído con sus empleados un compromiso de satisfacer un premio de vinculación en el momento de en que se produzca la desvinculación laboral del trabajador, siempre que la permanencia en la empresa haya sido como mínimo de 15 años. Dicho premio consiste en una aportación en metálico equivalente a un número a estipulado de mensualidades que se fija en función de dos variables, la edad del

trabajador cuando se produce la extinción de la relación laboral y el número de años de servicio a la empresa.

Dicho compromiso se encuentra parcialmente exteriorizado mediante pólizas colectivas suscritas con una compañía de seguros. Desde el ejercicio 2012 la sociedad, en base a distintas respuestas publicadas por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y con el asesoramiento de su Correduría, dado que no existe obligatoriedad legal de exteriorizar las tales aportaciones, ha decidido cambiar el criterio que aplicado hasta dicha fecha, de manera que se mantiene lo hasta ahora aportado en la compañía de seguros como un fondo de inversión que cubra parcialmente dichos premios, además de seguir imputando desde ahora a los resultados del ejercicio con cargo a Fondos Propios la parte proporcional que se devengue y sea imputable a cada ejercicio.

En primer lugar debemos enfatizar que las provisiones hacen referencia a premios de vinculación a los que tienen derecho los trabajadores siempre que (i) cumplan con un período mínimo de permanencia en la empresa de 15 años y (ii) que su desvinculación se produzca por una de las causas que recoge el convenio sectorial de Baleares.

En segundo lugar, también queremos volver a destacar que no es un premio de jubilación, ni un seguro de vida, sino un premio de vinculación. En este sentido, y según una consulta sobre esta materia realizada a la Dirección General de Seguros en la que ésta especifica que al no estar el premio vinculado directamente a la jubilación su regulación no debe estar ajustada a la misma normativa que los premios por jubilación, es decir, no tienen la obligación de estar externalizados o, en caso de ser dotados internamente, tener asignados activos indisponibles.

En este sentido, la sociedad decidió que, en primer lugar, dejaba de aportar las primas anuales al fondo externo (aunque no se pediría su rescate anticipado por razones de prudencia) y, en segundo lugar, empezaría a dotar la provisión equivalente. Por ello, en la actualidad, la Sociedad, por un lado, es tomadora de una serie de fondos a nombre de los trabajadores que estaban dados de alta cuando se constituyeron y que no han causado baja en la empresa que, a 31 de diciembre de 2018, tiene un valor de 109.828,13 euros (128.089,21 euros a 31 de diciembre de 2017), el importe de 2018 es menor que el de 2017 por la baja de dos trabajadores que han cobrado sus premio de vinculación durante el ejercicio, abonados en parte por los fondos exteriores que la Sociedad mantenía a su nombre. Estos fondos no son disponibles por la Sociedad y están íntegramente ligados a la existencia de la obligación frente a los trabajadores. En consecuencia, la Sociedad considera correcto su presentación neta en el balance, informando de los mismos en la memoria, en concreto en la nota 12.1 Provisiones a largo plazo, al no existir la obligación de tener activos indisponibles asignados, como se ha explicado en el párrafo anterior.

Por otro lado, con objeto de cubrir los compromisos no contemplados en el acuerdo de externalización, la Sociedad procede a complementar en forma de provisión de riesgos y gastos los importes estimados para hacer frente a las obligaciones frente a los trabajadores, en concepto de premio de vinculación. En el ejercicio 2018 se han dotado 7.681,47 euros (22.987,92 euros en 2017) en relación con las provisiones por retribuciones a largo plazo al personal, aplicando las mismas premisas que mantiene la gestora de los fondos externalizados (en cuanto hipótesis de vinculación dependiendo de antigüedad, puesto, edad, etc), salvo la revalorización de los fondos, que evidentemente no se produce.

El saldo de la provisión interna contabilizada en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2018 es de 111.025,32 euros (124.782,96 euros a 31 de diciembre de 2017). La disminución es fruto de la baja mencionada de trabajadores (-21.439,11 euros en conjunto).

Está también contabilizado el activo por diferencia temporaria deducible correspondiente a dicha provisión al tipo impositivo del 25 % por importe, por tanto, de 27.756,27 euros (31.195,75 euros en 2017) ya que dicha provisión no es deducible fiscalmente en el Impuesto sobre Sociedades hasta que no se plasma en una salida efectiva de tesorería.

La Sociedad tiene contratada la gestión de los fondos externalizados con una compañía aseguradora de reconocido prestigio, experiencia y solvencia, Generali, la cual establece las hipótesis actuariales en función de su experiencia y conocimiento experto de la materia, por lo que la Sociedad aplica en el cálculo de la provisión interna las mismas hipótesis actuariales que Generali.

- 1º) Un coeficiente revalorizador anual lineal del 2%.
- 2º) La probabilidad de que un trabajador permanezca vinculado a la sociedad durante más de 15 años es del 0% durante su primer año de contrato, no calculándose, por tanto, en el primer ejercicio ninguna provisión de premio para dicho trabajador.
- 2º) Aplicando un criterio de máxima prudencia se hace el cálculo del importe como si los trabajadores se fueran a desvincular en el momento de cobrar el importe máximo del premio, por tanto, se estima que los trabajadores se desvincularán a los 65 años, ya que el número de mensualidades a percibir si la desvinculación se produce a los 66 o 67 años es menor que el percibido a los 65 años.
- 3º) Como quiera que la mayoría de los trabajadores de la sociedad que devengan este derecho son fijos discontinuos y, dependiendo de las necesidades de la sociedad trabajan un mayor o menor número de días al año, el importe de la dotación anual, que se recalcula cada ejercicio, se realiza como si en los ejercicios futuros, el trabajador fuera a estar vinculado con la empresa el mismo número de días que en el último ejercicio y dividiendo dicho cálculo (el número total de días a trabajar hasta los 65 años) en períodos de 274 días ya que a partir de este número de días trabajados el convenio colectivo equipara dicho periodo con una anualidad. Con una limitación, que el número total de períodos de 274 días no puede nunca ser superior al número de ejercicios restantes con el ánimo de no favorecer a estos trabajadores por encima de los que estén vinculados más de ese número de días.

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2018

1.- SITUACION DE LA ENTIDAD:

1.1 Estructura organizativa:

La Sociedad será administrada, representada y gestionada por un Consejo de Administración integrado por un número mínimo de cuatro (4) y un máximo de quince (15) Consejeros, que serán designados por acuerdo de la Junta General.

El poder de representación corresponde al Consejo de Administración, que lo ejercerá colegiadamente.

Los Administradores ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por periodos de igual duración.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General Ordinaria.

No obstante, los administradores podrán ser separados de su cargo en cualquier momento por la Junta General.

1.2 Funcionamiento:

1.2.1 Composición.

El Consejo de Administración elegirá de su seno un Presidente, así como un Secretario.

El Secretario podrá ser no Consejero.

El presidente es el máximo responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración y le corresponden las facultades otorgadas por la ley, los estatutos sociales y el reglamento del consejo de administración, y sin perjuicio de las específicas disposiciones vigentes, el Presidente del Consejo estará facultado para la elevación a instrumento público de los acuerdos sociales.

El cargo de presidente del consejo de administración podrá recaer en un consejero ejecutivo. En este caso, la designación del presidente requerirá el voto favorable de los dos tercios de los miembros del consejo de administración.

En caso de que el presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el consejo de administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del consejo de administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un consejo ya convocado, coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del presidente del consejo de administración.

El nombramiento y cese del Secretario del Consejo será informado por la Comisión de Nombramientos, en su caso, y aprobado por el Consejo en pleno, conforme al procedimiento establecido en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración podrá también nombrar potestativamente a uno o varios Vicepresidentes, a los que asignará un número de orden, en caso de ser varios, y un Vicesecretario, que podrá ser no consejero.

1.2.2. Convocatoria.

La convocatoria del Consejo corresponde a su Presidente, quien ejercerá dicha facultad siempre que lo exijan las necesidades y conveniencias de la Sociedad y tantas veces como fuera necesario, a su juicio, para que el Consejo de Administración pueda desempeñar con eficacia sus funciones. Asimismo, deberá convocar necesariamente el Consejo de Administración para que se reúna una vez al año dentro del primer trimestre del ejercicio social, al objeto de formular las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de resultados del ejercicio social anterior.

El Presidente convocará asimismo el Consejo, cuando lo soliciten al menos dos (2) Consejeros, en cuyo caso deberá convocarlo para ser celebrado dentro de los treinta (30) días siguientes a la petición. En caso de que el Presidente no atendiera dicha petición, estará facultado para convocar formalmente el Consejo cualquier Consejero. Asimismo, el Presidente deberá incluir en la convocatoria del Consejo de Administración aquellos puntos del orden del día que soliciten al menos dos (2) Consejeros, en los términos que se regulen en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Reglamento del Consejo de Administración podrá, en su caso, otorgar la facultad de convocar el Consejo de Administración a otros Consejeros en casos extraordinarios, en los términos y condiciones que en aquél se determinen.

La convocatoria se enviará por el Presidente, o por delegación de éste, por el Secretario, mediante correo ordinario o electrónico dirigido a cada Consejero y remitido al

domicilio, teléfono o dirección de correo electrónico a tal fin designado por cada uno de ello, con cinco (5) días de antelación a la fecha de la reunión; en dicha convocatoria se indicará el día, hora y lugar de la reunión y a la misma se acompañará toda la información y documentación que proceda y se encuentre disponible en relación con los puntos del orden del día. Salvo acuerdo unánime en contrario, el lugar de la reunión se fijará en el municipio correspondiente al domicilio de la Sociedad. Si el Presidente apreciara la concurrencia de circunstancias extraordinarias y urgentes que así lo requieran, podrá convocar el Consejo con una antelación inferior a la ordinaria, que no será inferior a cuarenta y ocho (48) horas antes de la fecha y hora prevista para la reunión.

1.2.3. Constitución

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus componentes.

Podrán participar en las reuniones Consejeros que se encuentren en lugares distintos de aquel en que se celebra el Consejo, siempre y cuando lo hagan a través de medios audiovisuales, telefónicos o telemáticos que garanticen de un modo suficiente y adecuado la comunicación recíproca completa y en tiempo real, y por tanto, la unidad del acto.

1.2.4. Representación.

Los consejeros deben asistir personalmente a las sesiones que se celebren; no obstante podrán delegar su representación en otro consejero.

Los consejeros no ejecutivos solo podrán hacerlo en otro no ejecutivo. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada sesión, mediante carta dirigida al Presidente.

1.2.5. Forma de deliberar y tomar acuerdos.

Todos los Consejeros tendrán derecho a manifestarse sobre cada uno de los asuntos a tratar, sin perjuicio de que corresponde al Presidente el otorgamiento de la palabra y la determinación de la duración de las intervenciones.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, salvo disposición legal específica. El voto del Presidente será dirimente en caso de empate en las votaciones.

La votación por escrito y sin sesión será igualmente válida siempre que ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

1.2.6. Derecho de información de los Consejeros.

Cualquier Consejero podrá recabar al Presidente del Consejo de Administración la información adicional que juzgue precisa sobre los asuntos de la competencia del Consejo, debiendo éste atender dicha solicitud.

Asimismo, los Consejeros de la Sociedad tendrán derecho a obtener de ésta el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones, debiendo arbitrar ésta los mecanismos adecuados para el ejercicio de dicho derecho.

1.27. Acta.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un libro de actas. Las actas serán aprobadas por el propio órgano, al final de la reunión o en la siguiente; también podrán ser aprobadas por el Presidente y el Secretario, dentro del plazo de siete (7) días desde la celebración de la reunión del Consejo, siempre que así lo hubieren autorizado por unanimidad los Consejeros concurrentes a la misma. Las actas han de ser firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo.

1.2.8. Delegación de facultades.

El Consejo de Administración, cumpliendo con lo establecido en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, podrá designar de entre sus miembros a uno o varios Consejeros delegados o comisiones ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.

El Consejo de Administración podrá delegar también con carácter permanente, sus facultades representativas en uno o más Consejeros, determinando, si son varios, si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la comisión ejecutiva o en el Consejero delegado y la designación de los Consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirá para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirá efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Cuando un miembro del Consejo sea nombrado Consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre este y la sociedad que deberá ser aprobado previamente por el Consejo con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El Consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anexo al acta de la sesión.

En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. El Consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato. El contrato deberá ser conforme con la política de retribuciones aprobada, en su caso, por la junta general.

No podrán ser objeto de delegación aquellas facultades legal o estatutariamente reservadas al exclusivo conocimiento del Consejo, ni aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de su función básica de supervisión y control.

No obstante lo anterior, se reservan al conocimiento directo del Consejo de Administración, con carácter indelegable, las siguientes funciones:

- a)** La supervisión del efectivo funcionamiento de las comisiones que hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado.
- b)** La determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad.
- c)** La autorización o dispensa de las obligaciones derivadas del deber de lealtad conforme a lo dispuesto legalmente.
- d)** Su propia organización y funcionamiento.
- e)** La formulación de las cuentas anuales y su presentación a la Junta General.
- f)** La formulación de cualquier clase de informe exigido por la ley al Consejo de Administración siempre y cuando la operación a que se refiere el informe no pueda ser delegada.
- g)** El nombramiento y destitución de los Consejeros Delegados de la Sociedad, así como el establecimiento de las condiciones de su contrato.
- h)** El nombramiento y destitución de los directivos que tuvieran dependencia directa del Consejo o de alguno de sus miembros, así como el establecimiento de las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo su retribución.
- i)** Las decisiones relativas a la remuneración de los consejeros, dentro del marco estatutario y, en su caso, de la política de remuneraciones aprobada por la Junta General.

j) La convocatoria de la Junta General de Accionistas y la elaboración del orden del día y la propuesta de acuerdos.

k) La política relativa a las acciones propias.

l) Las facultades que la Junta General hubiera delegado en el Consejo de Administración, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas.

m) La aprobación del plan estratégico o de negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales, la política de inversiones y de financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos.

n) La determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

o) La determinación de la política de gobierno corporativo de la Sociedad y del grupo del que sea entidad dominante; su organización y funcionamiento y, en particular, la aprobación y modificación de su propio reglamento.

p) La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, deba hacer pública la Sociedad periódicamente.

q) La definición de la estructura del grupo de sociedades del que la Sociedad sea entidad dominante.

r) La aprobación de las inversiones u operaciones de todo tipo que por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico o especial riesgo fiscal, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General.

s) La aprobación de la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia de la sociedad y su grupo.

t) La aprobación, previo informe de la comisión de auditoría, de las operaciones que la sociedad o sociedades de su grupo realicen con consejeros, en los términos legalmente previstos, o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de una participación significativa, incluyendo accionistas representados en el consejo de administración de la sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y

votación del acuerdo en cuestión. El Reglamento del Consejo de Administración regulará, de acuerdo con lo legalmente previsto, aquellas transacciones para las cuales no será precisa esta aprobación.

u) La determinación de la estrategia fiscal de la Sociedad.

2. EVOLUCION Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 Evolución del negocio de la sociedad

** PÉRDIDAS Y GANANCIAS **	Año 2018	Año 2017
en miles de euros		
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	3.162	3.101
4. Aprovisionamientos	-207	-204
5. Otros ingresos de explotación	0	0
6. Gastos de personal	-1.219	-1.179
7. Otros gastos de explotación	-1.232	-1.288
8. Amortización del inmovilizado	-17	-17
11. Deterioro y resultado por enaj del inmovilizado	-4	0
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+4+5+6+7+8+9+11)	483	412
12. Ingresos financieros	23	15
13. Gastos financieros	0	0
14. Variación de valor razonable en instrum financieros	0	0
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrum financ.	-1	0
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15)	22	14
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	505	427
17. Impuestos sobre beneficios	-126	-107
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	379	320

La Sociedad ha incrementado su Resultado del Ejercicio debido a una mejora en la rentabilidad de las unidades vendidas. Es decir, a pesar de haber reducido el número de habitaciones vendidas pasando de las 40.326 habitaciones ocupadas en 2017 a 38.731 habitaciones ocupadas en 2018 (un 3,96% de decremento), se ha incrementado la rentabilidad por unidad vendida (el ingreso medio de esas unidades vendidas (Importe neto de la cifra de negocios / habitaciones ocupadas) se ha incrementado un 6,18% respecto al ejercicio 2017. También se han incrementado otros ratios como el ingreso medio por cliente (total ingresos / nº de clientes alojados) un 5,46 % y el REVPAR (ingresos de habitaciones / habitaciones disponibles) un 0,7%.

El incremento de estas magnitudes ha supuesto el incremento del importe neto de la cifra de negocios en un 1,98% y conjuntamente también se han reducido los costes vinculados a la explotación (aprovisionamientos, gastos de personal y otros gastos de explotación) un -0,51% como consecuencia de tener que dar servicio a un menor número clientes. Todo ello, junto con el incremento de los resultados financieros, dan

como consecuencia el aumento del beneficio antes de impuestos en un 18,39% respecto al ejercicio anterior.

Al consistir la actividad de la Sociedad en la gestión de una explotación hotelera sita en un establecimiento “de costa” dicha actividad tiene un evidente componente estacional concentrándose la mayor parte de ésta en los meses de verano, de junio a septiembre, y dentro de éste período en los meses de julio y agosto. Así, como se puede comprobar en la cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual Intermedia (capítulo IV.2), el 68,32% del Importe Neto de la cifra de Negocios del ejercicio 2018 se ha producido en el segundo semestre y así, mientras que el resultado antes de impuestos del primer semestre fue de +6,7 mil euros el del segundo semestre fue de +498,6 mil euros dando, al final, un resultado antes de impuestos anual de +505,3 mil euros.

2.2. Medio ambiente

Las instalaciones de la entidad están adaptadas a la normativa vigente en cuanto a la protección y mejora del medio ambiente. La Sociedad no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

2.3 Personal

La Sociedad en virtud del Convenio Colectivo vigente, tiene contraído con sus empleados un compromiso de satisfacer un premio de vinculación en el momento de en que se produzca la desvinculación laboral del trabajador, siempre que la permanencia en la empresa haya sido como mínimo de 15 años. Dicho premio consiste en una aportación en metálico equivalente a un número a estipulado de mensualidades que se fija en función de dos variables, la edad del trabajador cuando se produce la extinción de la relación laboral y el número de años de servicio a la empresa.

Dicho compromiso se encuentra parcialmente exteriorizado mediante pólizas colectivas suscritas con una compañía de seguros. Desde el ejercicio 2012 la sociedad, en base a distintas respuestas publicadas por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y con el asesoramiento de su Correduría, dado que no existe obligatoriedad legal de exteriorizar las tales aportaciones, ha decidido cambiar el criterio que aplicado hasta dicha fecha, de manera que se mantiene lo hasta ahora aportado en la compañía de seguros como un fondo de inversión que cubra parcialmente dichos premios, además de seguir imputando desde ahora a los resultados del ejercicio con cargo a Fondos Propios la parte proporcional que se devengue y sea imputable a cada ejercicio.

En primer lugar debemos enfatizar que las provisiones hacen referencia a premios de vinculación a los que tienen derecho los trabajadores siempre que (i) cumplan con un período mínimo de permanencia en la empresa de 15 años y (ii) que su desvinculación se produzca por una de las causas que recoge el convenio sectorial de Baleares.

En segundo lugar, también queremos volver a destacar que no es un premio de jubilación, ni un seguro de vida, sino un premio de vinculación. En este sentido, y según una consulta sobre esta materia realizada a la Dirección General de Seguros en la que

ésta especifica que al no estar el premio vinculado directamente a la jubilación su regulación no debe estar ajustada a la misma normativa que los premios por jubilación, es decir, no tienen la obligación de estar externalizados o, en caso de ser dotados internamente, tener asignados activos indisponibles.

En este sentido, la sociedad decidió que, en primer lugar, dejaba de aportar las primas anuales al fondo externo (aunque no se pediría su rescate anticipado por razones de prudencia) y, en segundo lugar, empezaría a dotar la provisión equivalente. Por ello, en la actualidad, la Sociedad, por un lado, es tomadora de una serie de fondos a nombre de los trabajadores que estaban dados de alta cuando se constituyeron y que no han causado baja en la empresa que, a 31 de diciembre de 2018, tiene un valor de 109.828,13 euros (128.089,21 euros a 31 de diciembre de 2017), el importe de 2018 es menor que el de 2017 por la baja de dos trabajadores que han cobrado sus premio de vinculación durante el ejercicio, abonados en parte por los fondos exteriores que la Sociedad mantenía a su nombre. Estos fondos no son disponibles por la Sociedad y están íntegramente ligados a la existencia de la obligación frente a los trabajadores. En consecuencia, la Sociedad considera correcto su presentación neta en el balance, informando de los mismos en la memoria, en concreto en la nota 12.1 Provisiones a largo plazo, al no existir la obligación de tener activos indisponibles asignados, como se ha explicado en el párrafo anterior.

Por otro lado, con objeto de cubrir los compromisos no contemplados en el acuerdo de externalización, la Sociedad procede a complementar en forma de provisión de riesgos y gastos los importes estimados para hacer frente a las obligaciones frente a los trabajadores, en concepto de premio de vinculación. En el ejercicio 2018 se han dotado 7.681,47 euros (22.987,92 euros en 2017) en relación con las provisiones por retribuciones a largo plazo al personal, aplicando las mismas premisas que mantiene la gestora de los fondos externalizados (en cuanto hipótesis de vinculación dependiendo de antigüedad, puesto, edad, etc), salvo la revalorización de los fondos, que evidentemente no se produce.

El saldo de la provisión interna contabilizada en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2018 es de 111.025,32 euros (124.782,96 euros a 31 de diciembre de 2017). La disminución es fruto de la baja mencionada de trabajadores (-21.439,11 euros en conjunto).

Está también contabilizado el activo por diferencia temporaria deducible correspondiente a dicha provisión al tipo impositivo del 25 % por importe, por tanto, de 27.756,27 euros (31.195,75 euros en 2017) ya que dicha provisión no es deducible fiscalmente en el Impuesto sobre Sociedades hasta que no se plasma en una salida efectiva de tesorería.

La Sociedad tiene contratada la gestión de los fondos externalizados con una compañía aseguradora de reconocido prestigio, experiencia y solvencia, Generali, la cual establece las hipótesis actuariales en función de su experiencia y conocimiento experto de la materia, por lo que la Sociedad aplica en el cálculo de la provisión interna las mismas hipótesis actuariales que Generali.

1º) Un coeficiente revalorizador anual lineal del 2%.

2º) La probabilidad de que un trabajador permanezca vinculado a la sociedad durante más de 15 años es del 0% durante su primer año de contrato, no calculándose, por tanto, en el primer ejercicio ninguna previsión de premio para dicho trabajador.

2º) Aplicando un criterio de máxima prudencia se hace el cálculo del importe como si los trabajadores se fueran a desvincular en el momento de cobrar el importe máximo del premio, por tanto, se estima que los trabajadores se desvincularán a los 65 años, ya que el número de mensualidades a percibir si la desvinculación se produce a los 66 o 67 años es menor que el percibido a los 65 años.

3º) Como quiera que la mayoría de los trabajadores de la sociedad que devengan este derecho son fijos discontinuos y, dependiendo de las necesidades de la sociedad trabajan un mayor o menor número de días al año, el importe de la dotación anual, que se recalcula cada ejercicio, se realiza como si en los ejercicios futuros, el trabajador fuera a estar vinculado con la empresa el mismo número de días que en el último ejercicio y dividiendo dicho cálculo (el número total de días a trabajar hasta los 65 años) en períodos de 274 días ya que a partir de este número de días trabajados el convenio colectivo equipara dicho periodo con una anualidad. Con una limitación, que el número total de períodos de 274 días no puede nunca ser superior al número de ejercicios restantes con el ánimo de no favorecer a estos trabajadores por encima de los que estén vinculados más de ese número de días.

La evolución del volumen de la plantilla es muy estable, manteniendo un número muy similar de trabajadores respecto al ejercicio anterior, 34 trabajadores de plantilla media en el ejercicio 2018 y 2017 frente a los 33 del ejercicio 2016:

Total Empresa 2018			
Descripción	Fijos	Eventuales	Total
Trabajadores en Alta al Inicio	5	0	5
Altas durante el periodo	33	19	52
Bajas durante el periodo	33	19	52
Trabajadores en Alta al Final	5	0	5
Plantilla media Total	25,541	8,89	34,43

Total Empresa 2017			
Descripción	Fijos	Eventuales	Total
Trabajadores en Alta al Inicio	4	0	4
Altas durante el periodo	34	18	52
Bajas durante el periodo	33	18	51
Trabajadores en Alta al Final	5	0	5
Plantilla media Total	26,67	7,61	34,28

Total Empresa 2016			
Descripción	Fijos	Eventuales	Total
Trabajadores en Alta al Inicio	4	0	4
Altas durante el periodo	33	19	52
Bajas durante el periodo	33	19	52
Trabajadores en Alta al Final	4	0	4
Plantilla media Total	26,99	6,29	33,28

Además, la distribución entre hombres y mujeres además de ser paritaria también se ha mantenido respecto a anteriores ejercicios.

Ejercicio	2018	2017	2016	2015	2014
PLANTILLA MEDIA	34	34	33	31	31
Hombres	19	18	19	18	17
Mujeres	15	16	14	13	14

3.- LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

3.1 Liquidez y recursos de capital

La sociedad se financia íntegramente con los recursos generados por su actividad lo que le ha supuesto a cierre del ejercicio un remante de tesorería de 1.413 mil euros (1473 mil euros en 2017) tras cobrar íntegramente el saldo de la línea de crédito que tiene concedida a la sociedad vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. que le han supuesto unos ingresos financieros de 21 mil euros (13 mil euros en 2017).

La sociedad, por tanto, no tiene necesidad de acudir a terceros para financiarse ni para captar capital.

Según las perspectivas de la evolución de la demanda hotelera en la zona para el ejercicio 2019 y siguientes, la sociedad no espera tener dificultades para seguir obteniendo de su propia actividad toda la liquidez necesaria para financiarse.

La sociedad seguirá manteniendo la línea de crédito anteriormente mencionada con la sociedad vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. y estudiará otras posibilidades de inversión de la tesorería puntualmente sobrante, siempre que éstas cumplan las condiciones de rentabilidad y seguridad necesarias.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance.

La sociedad no tiene compromisos firmados, más allá de los contratos operativos o comerciales y del contrato de arrendamiento, que le supongan riesgos o desembolsos extraordinarios o relevantes.

Respecto del contrato de arrendamiento, con fecha 25 de febrero de 2016 la sociedad

firmó junto con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. la ejecución del derecho que le asiste de prorrogar durante los siguientes cinco años el contrato de arrendamiento que las une, ello en virtud del contrato privado suscrito entre ambas en fecha 22 de junio de 2011 que en su única cláusula dice:

“El arrendamiento mencionado tendrá una vigencia de veinte años, finalizando por tanto, el 13 de abril de 2031. A estos efectos, la arrendataria podrá exigir a la arrendadora la firma de la correspondiente escritura pública de arrendamiento por cada uno de los tres plazos de cinco años que restan hasta completar la citada vigencia de veinte años. La formalización en documento público de cada uno de los tres períodos de cinco años podrá ser exigida por la arrendataria con el solo requisito de comunicárselo a la arrendadora con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación de cada uno de los períodos de cinco años ya mencionados.”.

Pasando así el vencimiento del contrato de arrendamiento al 13 de abril de 2021 y quedando pendientes dos opciones de prórroga de 5 años cada una en manos de la sociedad. En fecha 10 de marzo de 2016, dicha prórroga ha sido elevada a público mediante escritura con protocolo nº 447 del notario de Madrid D. José Blanco Losada.

En virtud de dicha ejecución de prórroga la sociedad tiene un compromiso de pago del 80% del GOP con un importe máximo de 250.000 € anuales. La Sociedad mantiene el criterio de que, dado que la ejecución de la prórroga es potestad exclusivamente suya, el compromiso de pago adquirido se limita al 13 de abril de 2021 en tanto en cuanto no se ejecuten los siguientes derechos de prórroga.

Así mismo, la sociedad tampoco tiene compromisos firmados de adquisición de activos.

Por último, la sociedad siempre tiene previsto llevar a cabo pequeños trabajos de reparación, conservación y mantenimiento, bien con personal propio o bien mediante la contratación de profesionales externos y que, si bien individualmente no sean significativos, en su conjunto si pueden alcanzar una cifra medianamente relevante para el tamaño de nuestra Sociedad.

4.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos, destacando fundamentalmente los riesgos operativos, los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

4.1 Riesgos operativos

- *Riesgo regulatorio*

La sociedad, al igual que el resto de operadores económicos está expuesta a los cambios en la normativa, tanto en sus distintos niveles territoriales (local, autonómico o nacional) como en sus distintas facetas (mercantil, tributario, medioambiental, habitacional,...). Este riesgo puede estar más incrementado últimamente por la volátil y cambiante situación política en las distintas administraciones, si bien, por el momento, debe ser considerado más una incertidumbre que un riesgo.

La nueva “tasa turística” de la Comunidad Autónoma de Baleares que soportan los clientes alojados, siendo la Sociedad un mero “recaudador” (sujeto pasivo sustituto) y que fue puesta en servicio en julio de 2016 ya ha cambiado su regulación para el ejercicio 2017 y nuevamente en 2018 aumentando la carga tributaria por el método de estimación objetiva (el elegido por la Sociedad). Mediante dicho método de estimación los establecimientos hoteleros abonan un importe anual determinado que se calcula en función de su tipología, categoría, número de plazas turísticas y número de días de apertura durante el ejercicio. Al ser una estimación por parámetros objetivos, el importe resultante es independiente del número real de clientes alojados, que finalmente son los verdaderos sujetos pasivos y los generadores de la liquidez que finalmente se debe ingresar a la administración autonómica. Por lo que existe un riesgo de que el importe a ingresar sea mayor que el importe recaudado por haber tenido un número insuficiente de clientes o que las características de éstos (menores de 16 años o largas estancias con bonificaciones en la tasa) haga que la recaudación real sea inferior al importe objetivamente calculado. A priori la Sociedad prevé que el número de clientes alojados será más que suficiente para recaudar el importe a ingresar por este concepto, sin embargo en el ejercicio 2017 el incremento de los criterios de cálculo de la estimación objetiva ha supuesto un coste de 7 miles de euros (4 miles de euros en 2017) para poder alcanzar los 144 mil euros en 2018 (77 mil euros en 2017) de la estimación objetiva. En conclusión, aunque el número de clientes es teóricamente suficiente para cubrir esta recaudación existe la incertidumbre sobre si la duración real de las estancias de los clientes y/o el número de menores de 16 años alojados suponga al final un descenso sobre la recaudación prevista que implique un coste para la sociedad.

- *Riesgo operacional*

La sociedad pone todos los medios para mejorar la seguridad de la explotación, tanto a nivel “físico” para evitar robos, como a nivel operativo para evitar ataques informáticos o pérdidas de datos accidentales, se implementó una copia de seguridad virtual diaria del servidor, que funciona correctamente, y se terminó de cambiar e implementar el nuevo ERP que mejora sensiblemente las prestaciones del anterior, principalmente a nivel financiero y contable, además, se ha implementado un módulo de BI que, a nivel de seguridad, supone un volcado diario de la información más sensible (contabilidad y front) a un servidor en las oficinas centrales.

- *Riesgo de concentración de clientes*

Si bien, unos clientes pueden tener más peso significativo que otros, la gran demanda de habitaciones de la zona y el gran número de potenciales clientes competidores de los actuales hacen minimizar dicho riesgo. La sociedad no prevé un impacto negativo del Brexit, el volumen de pernoctaciones británicas en 2018 ha sido superior al de 2017 en un 0,8% mientras que en 2017 había sido un 1,89 % inferior a 2016.

4.2 Riesgos de mercado

Los principales factores de riesgo relativos al sector hotelero y a la actividad específica de la Sociedad se detallan a continuación:

- El sector hotelero es una actividad con un alto grado de apalancamiento financiero y operativo.
- El sector hotelero es altamente competitivo y está condicionado por el ciclo económico.
- Desastres naturales, enfermedades contagiosas, actos terroristas y guerras podrían reducir la demanda de alojamiento hotelero y, por tanto, afectar negativamente a la Sociedad.
- Fallos en el mantenimiento de la protección e integridad de los datos internos o de clientes podría provocar decisiones de negocio erróneas, dañar la reputación de la Sociedad y otros efectos adversos.
- Un incremento en la utilización de servicios de Internet por parte de terceros para realizar reservas on-line de hotel podría afectar de forma adversa los ingresos de la Sociedad.
- La incapacidad de mantener el nivel de desarrollo tecnológico podría perjudicar las operaciones y la posición competitiva de la Sociedad.
- Riesgos asociados con nuevos hoteles y con el lanzamiento de nuevos productos.
- La ausencia actual de endeudamiento en la sociedad reduce al mínimo actual el *riesgo al tipo de interés*, lo que no implica que un cambio en la situación económica y/o de la explotación le expusiera en el futuro a dicho riesgo.
- La práctica totalidad de las operaciones de la sociedad se desarrollan en euros salvo algunas peticiones de cambio de efectivo en moneda extranjera que inmediatamente se ingresan en cuenta bancaria en euros, por lo que la exposición al *riesgo por tipo de cambio* es prácticamente inexistente.

4.3 Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

La tesorería y las inversiones a corto plazo se mantienen en entidades financieras de reconocida solvencia. Asimismo, para optimizar la rentabilidad de la tesorería, la Sociedad tiene suscrita una póliza de crédito con empresas vinculadas que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados. Al cierre del ejercicio 2018, el dispuesto en la línea de crédito concedida a la empresa vinculada TR

Complejos Turísticos Insulares, es de 0,00 €.

4.4 Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos tiempos ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Sociedad presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar una potencial crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos.
- Si fuera necesario se adoptarían políticas de diversificación de vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones.
- Control de la vida remanente de líneas de financiación.
- Diversificación de fuentes de financiación: la financiación bancaria es fundamental debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin competencia con otras fuentes alternativas.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

5.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

No se han producido circunstancias relevantes desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de elaboración del presente informe.

6.- INFORMACION SOBRE LA EVOLUCION PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Como ya se ha mencionado todas las previsiones que maneja la sociedad indican que la campaña 2019 va a ser mejor que la anterior por lo que las perspectivas de evolución del negocio son muy positivas.

7.- ACTIVIDADES DE I+D+I

La Sociedad no ha llevado a cabo durante el ejercicio actividades de investigación y desarrollo.

8.- ADQUISICION Y ENAJENACION DE ACCIONES PROPIAS

El capital de la sociedad está representado por 300.000 acciones de un valor nominal 1,00 euros por acción íntegramente desembolsadas.

La sociedad no mantiene en su patrimonio acciones propias a 31 de diciembre de 2018, ni ha operado, ni comprado ni vendido con ellas.

9.- OTRA INFORMACION RELEVANTE

No se ha realizado ninguna operación de compraventa de acciones de la sociedad durante el ejercicio.

La sociedad, como en ejercicios anteriores, no ha repartido dividendos.