

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Dirección General de Mercados

A la atención de D. Ángel Benito Benito

C/ Edison, 4

28006 Madrid

Madrid, a 3 de noviembre de 2014

Muy señores nuestros:

Nos referimos a su carta del pasado 9 de octubre de 2014, con número de registro de salida 2014101805, recibida en nuestras oficinas el 16 de octubre de 2014. En dicha carta nos requerían determinada información en relación con la revisión de los informes financieros individuales del ejercicio 2013, así como de las informaciones financieras correspondientes al primer semestre de 2014, de TR Hotel Jardín del Mar, S.A. (en adelante, TR Hotel Jardín del Mar o la Sociedad).

Apartado 1

1. *La nota 8.1 de la memoria, Inversiones financieras a corto plazo, describe las operaciones no comerciales con empresas del grupo. A este respecto, indican que el 25 de marzo de 2014, los Administradores de la sociedad, junto con las sociedades TR Hoteles, Alojamientos y Hostelerías y TR Complejos Turísticos Insulares, acordaron que el pago de los créditos que la sociedad cotizada mantenía a favor de la primera por importe de 718.002 € se realizara mediante la cesión de los créditos a favor de la sociedad cotizada mantenidos con la segunda por el mismo importe.*

La cuenta a pagar a TR Hoteles, Alojamientos y Hostelerías procede de diversos contratos de prestación de servicios, de un contrato de arrendamiento y de la refacturación de los impuestos locales y los intereses devengados.

De la cesión resulta un crédito a favor de la sociedad cotizada con TR Complejos Turísticos Insulares por importe de 97.879 € que a 30/06/2014 aún no se ha cobrado, como se infiere del cuadro incluido en la nota 12, Operaciones con partes vinculadas, de la información intermedia del primer semestre de 2014, en el que aparece como deudora por este crédito la sociedad TR Palmanova, S.L.

En relación con esta compensación de créditos entre empresas del grupo deberán aclarar lo siguiente:

- 1.1 *Desglosen qué parte del importe total del crédito a pagar a TR Hoteles, Alojamientos y Hostelerías, S.A. corresponde a cada uno de los conceptos siguientes: prestación de servicios, arrendamiento de explotación hotelera y refacturación de los impuestos locales.*

Además, detallen cuáles eran las condiciones de pago de cada una de esas cuentas a pagar.

- 1.2 *Aclaren por qué señalan en las cuentas anuales de 2013 como deudora a TR Complejos Turísticos Insulares, mientras que en la nota 12 de las notas explicativas de la información financiera intermedia a 30 de junio de 2014 se identifica como deudora a TR Palmanova, S.L.*

- 1.3 *Justifiquen por qué a pesar de haberse acordado la compensación de créditos el pasado 25 de marzo de 2014, en la información financiera intermedia del primer semestre de 2014 siguen apareciendo la cuenta a pagar a TR Hoteles, Alojamientos y Hostelerías y una cuenta a pagar frente a TR Palmanova.*

1.4 *Detallen qué movimientos de efectivo se han producido como consecuencia de las cuentas a pagar y a cobrar señaladas con anterioridad y qué reflejo han tenido en el Estado de Flujos de Efectivo.*

En este apartado, también deberán señalar cómo se ha reflejado en dicho estado el movimiento de las cuentas a cobrar frente a TR Hotel Torrenova, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2012 era de 325.705 € y a cierre de 2013 de 0 €.

Respuesta 1.1

El desglose del mencionado crédito según sus conceptos es el siguiente:

• Arrendamiento:	302.500,00 €
• Prestación de servicios:	314.600,00 €
• Refacturación de impuestos locales:	100.902,46 €
TOTAL:	718.002,46 €

En relación con las condiciones de pago de los mismos cabe señalar que (i) las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento determinan que el mismo debe ser abonado con anterioridad a la finalización del primer trimestre del ejercicio siguiente a aquél en que se devengue, (ii) los contratos por prestación de servicios estipulan que los importes adeudados tienen que ser satisfechos con anterioridad al final del ejercicio en el que se devengan y (iii) la refacturación de los importes asociados a impuestos locales, al ser esta renta asimilable al arrendamiento, mantiene las mismas condiciones de pago que las mencionadas para el arrendamiento.

En cualquiera de los casos, en el supuesto de que a la fecha convenida no fueran atendidos los correspondientes vencimientos, los importes pendientes de pago devengarían intereses al tipo pactado o, en su defecto, al tipo de interés legal del dinero (ver también respuesta 3.1 del presente escrito).

Respuesta 1.2

La sociedad identificada en las notas explicativas del primer semestre de 2014 como TR Palmanova es el nombre comercial de la sociedad TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. usándose indistintamente ambas denominaciones, por lo que se trata de la misma sociedad. Con objeto de evitar confusión en la identificación futura de cualquier otra sociedad que mantenga un nombre comercial distinto de la denominación social, se indicará dicha circunstancia en la información a remitir.

Respuesta 1.3

Entendemos que existe un error en la transcripción de la pregunta en tanto en cuanto que la cuenta mantenida frente a TR Palmanova es a cobrar y no a pagar. En este sentido, cabe destacar que como consecuencia del desfase temporal en la recepción formal de la información de la citada operación, por parte del departamento de administración y contabilidad de la Sociedad, ha llevado a que ésta haya sido contabilizada con fecha 1 de julio de 2014, quedando por tanto reflejada en el segundo semestre del ejercicio 2014, sin que haya habido modificación alguna en el acuerdo de compensación.

Respuesta 1.4

Cuentas con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías

Estas cuentas no han tenido movimientos de efectivo por haberse saldado por medio de la operación de cesión de créditos mencionada anteriormente.

Adicionalmente, en la medida en que esta operación ha sido registrada con fecha 1 de julio de 2014, tal y como se ha mencionado en el punto anterior, no tiene reflejo alguno en el Estado de Flujos de Efectivo del primer semestre de 2014.

Cuentas a cobrar frente a TR Hotel Torrenova

La cuenta con TR Hotel Torrenova, cuyo saldo ascendía a 325.705,06 euros a 31 de diciembre de 2012, se saldó por medio de transferencia bancaria, de fecha 30 de septiembre de 2013, por medio de la cual quedó saldada tanto la cuantía principal pendiente a dicha fecha como los intereses devengados por la misma, dejando así la cuenta a cero euros al cierre del ejercicio 2013.

A continuación se muestran los principales movimientos habidos en el ejercicio en relación con la citada partida, tal y como debieron aparecer en la nota 12.1 "SalDOS con otras partes vinculadas" de las Notas Explicativas de la Información Financiera Intermedia correspondiente al 2º semestre del ejercicio 2013, pues, tal y como se indica y se explica detalladamente en la respuesta 3.2 del presente escrito, en el citado cuadro existía un error aritmético en la elaboración del archivo Excel (no se sumó el importe del alta de 7.897,90 € por Intereses a CP de créditos correspondientes a TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.) por lo que, para mayor transparencia y claridad en la información, reproducimos ahora el cuadro ya corregido:

Saldos con otras partes vinculadas	31/12/2012	ALTAS	BAJAS	31/12/2013
ACTIVO CORRIENTE	336.268,04	1.306.240,62	818.729,25	823.779,41
Invers financ a CP : Otros activos financieros	336.268,04	1.278.583,72	791.072,35	823.779,41
Intereses a CP de créditos	10.562,98	7.897,90	10.562,98	7.897,90
TR Hotel Torrenova, S.L.	10.562,98	0,00	10.562,98	0,00
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.		7.897,90	0,00	7.897,90
Cuenta Corriente con empresas del grupo	325.705,06	1.270.685,82	780.509,37	815.881,51
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	0,00	815.881,51	0,00	815.881,51
TR Hotel Torrenova, S.L.	325.705,06	454.804,31	780.509,37	0,00

Por lo que respecta al reflejo de esta transacción con TR Hotel Torrenova en el Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2013, éste queda reflejado en la casilla 0441 de la información financiera seleccionada del 2º semestre de 2013 en la cual se consigna el importe de (487) = (487.511,37) que es la diferencia entre el saldo inicial y final de la partida total del balance del activo 0084 (~~336.824~~ = 488 (*)). También se puede ver más detalle de esta información en el cuadro que aparece en la nota 12.1 "SalDOS con partes vinculadas" de las notas explicativas.

(*) Su detalle se puede ver también en la respuesta 3.2 de este escrito. La diferencia entre 487 y 488 es fruto del redondeo realizado en determinadas partidas.

Apartado 2

- En la nota 7, Arrendamientos, se describe el contrato por el que desde el 1 de octubre de 2006 la sociedad del grupo TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. arrienda la explotación hotelera a TR Hotel Jardín del Mar. La nota señala que el plazo de vigencia, no prorrogable, de este contrato finaliza el 13 de abril de 2016. En las cuentas de 2013 se ha añadido al final de esta nota, respecto a ejercicios anteriores, la siguiente mención: "Adicionalmente, se mantiene en contrato privado el acuerdo de gestión y explotación del hotel por un período adicional de 15 años, es decir, hasta el 13 de abril de 2031". El contrato recoge la posibilidad de exigir anticipos de la renta a cuenta de la renta resultante. A este respecto:

- 2.1 *Indiquen cuál es la fecha del contrato privado y, en caso de que sea anterior a la fecha de formulación de las cuentas anuales de 2012, señalen los motivos por los que no se informó en las cuentas anuales del ejercicio anterior acerca de la extensión del acuerdo de explotación del hotel.*
- 2.2 *Detallen las principales condiciones que se derivan del contrato por 15 años adicionales y si son diferentes a las del contrato suscrito el 1 de octubre de 2006.*
- 2.3 *Actualicen el cuadro de la nota 7 para incorporar las cuotas máximas derivadas de la ampliación del contrato en cada tramo temporal que corresponda.*
- 2.4 *Respecto a la posibilidad de que TR Hoteles, Alojamientos y Hostelerías pueda exigir anticipos con cargo de la renta resultante del contrato de arrendamiento, señalen si se ha ejercido ese derecho, por qué importe y las principales condiciones financieras de esos anticipos a cuenta de la renta.*

Respuesta 2.1

La fecha de formalización del citado contrato privado es el 22 de junio de 2011. La existencia de dicho contrato está puesta en conocimiento del mercado desde un principio figurando en el *Folleto Informativo de Admisión a Negociación*, punto "II FACTORES DE RIESGO", apartado "1.4. Riesgo de continuidad de la actividad. Contrato de Arrendamiento", en el cual consta lo siguiente:

Se hace constar que la propietaria del establecimiento hotelero está en concurso de acreedores y que si en el marco del procedimiento concursal se produjera la extinción del contrato mencionado y el Hotel pasara a ser propiedad de otra entidad o persona, la Sociedad sólo tiene garantizada la pacífica posesión del establecimiento hotelero para su explotación por un período máximo de cinco años, que finaliza el 13 de abril de 2016, ya que, aunque la duración del contrato de arrendamiento entre las partes es de veinte años y que se ha arbitrado un mecanismo para exigir a la propietaria la elevación a público de la relación arrendaticia, estas estipulaciones no serían oponibles frente a terceros que actuaran de buena fe, todo ello sin perjuicio de la reclamación contra TR HOTELES ALOJAMIENTO Y HOSTERÍAS, S.A. por los daños y perjuicios que se pudieran derivar para TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. en caso de incumplimiento del plazo pactado entre las dos entidades en contrato privado de 22 de junio de 2011.

Asimismo, se menciona también su existencia en el apartado 22 "CONTRATOS RELEVANTES" "a) Contrato de arrendamiento. Vigencia y duración", del anteriormente citado *Folleto Informativo de Admisión a Negociación*, en el cual se consta lo siguiente:

Vigencia y duración.

El contrato de arrendamiento, elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Jorge Saez-Santurtum Prieto, el 13 de abril de 2011, con protocolo 473, subsanada por otra de fecha 21 de junio de 2011, con protocolo número 788, tiene una vigencia de CINCO años, por lo que finalizará el día 13 de abril de 2016, sin prórrogas.

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.”.

Por su parte, en las cuentas anuales del ejercicio 2013 se consideró necesaria la inclusión de la citada información relativa a la existencia del acuerdo privado de renovación del contrato de alquiler, con objeto de reforzar la evaluación y conclusión realizada por la Sociedad sobre el riesgo de continuidad de la operaciones, dada la cercanía del vencimiento inicial del contrato de arrendamiento. Dicho aspecto no fue considerado necesario en el ejercicio anterior dada la vigencia y duración inicial del contrato de arrendamiento y que dicha información fue incluida tanto en el apartado de “riesgos” como en el de “contratos relevantes” del folleto de admisión.

Respuesta 2.2

En el punto anterior, *Respuesta 2.1*, se ha reproducido la única cláusula diferencial del mencionado contrato con respecto al formalizado originalmente, de lo cual se desprende que no se derivan condiciones adicionales al contrato principal a excepción del compromiso mutuo de prolongar el período de arrendamiento.

Respuesta 2.3

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. En este sentido, será en el momento en el que TR Hotel Jardín del Mar exija la formalización de la prórroga cuando aparezca la obligación de satisfacer las cuotas máximas y, por consiguiente, entendemos que será ése el momento de detallarlo pertinentemente en la memoria, pues 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. No obstante, y en relación con la pregunta y su respuesta, existe la opción de que la Sociedad decidiera no hacer uso de las prórrogas, por lo que, como ya se ha explicado, se opta por el criterio de reflejar el importe de las cuotas ciertas futuras a satisfacer, que son las que se corresponden exclusivamente con el período concreto de arrendamiento en vigor y por el tiempo restante del mismo.

En este sentido, la Sociedad considera que la presentación en las notas explicativas de cualquier importe asociado a dicha renovación no sería apropiada, en la medida en que en la actualidad dicho acuerdo de renovación no se ha materializado formalmente aún, no existiendo, por tanto, actualmente, compromiso exigible de pago alguno distinto del que corresponde al periodo de arrendamiento en vigor y por el tiempo restante hasta completar el quinquenio, si bien se informa de la existencia del mismo, así como de la ausencia de modificaciones en el contrato actual.

Respuesta 2.4

No se ha ejercido ese derecho. En cualquier caso, de producirse, no existen condiciones específicas para posibles anticipos distintos de los del resto de pagos estipulados en el contrato.

Apartado 3

3. *La nota 16.2, Transacciones entre vinculadas, se incluyen sendos cuadros de saldos y transacciones con partes vinculadas (entidad dominante, otras empresas del grupo, empresas asociadas y otras partes vinculadas) realizadas en el ejercicio 2013 y clasificadas en las categorías de gastos (arrendamiento, recepción de servicios) e ingresos (ingresos financieros y prestación de servicios).*

La norma 23ª.2 sobre el contenido de la memoria del vigente Plan General de Contabilidad establece que debe facilitarse información suficiente para comprender las operaciones con partes vinculadas y sus efectos sobre los estados financieros. A este respecto, hay determinada información que no se ha aportado en las cuentas anuales: (b) detalle de la política de precios seguida, poniéndola en relación con las que la empresa utiliza respecto a operaciones que no tengan la consideración de vinculadas; (d) plazos, condiciones, naturaleza de la contraprestación establecida para su liquidación y garantías otorgadas o recibidas, de los saldos pendientes al cierre del ejercicio; (e) correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro relacionadas con los saldos pendientes anteriores; y (f) gastos reconocidos en el ejercicio como consecuencia de deudas incobrables o de dudoso cobro de partes vinculadas.

Por otra parte, en la nota 16.3 señalan que "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, si bien, los órganos de administración de la sociedad tienen la obligación de ratificarlas."

- 3.1 Aporten los desgloses requeridos por la norma 23 sobre el contenido de la memoria del Plan General de Contabilidad que no se hayan incorporado en la memoria de las cuentas anuales.
- 3.2 Concilien la información que se incluye sobre las operaciones con partes vinculadas desglosada en la memoria de las cuentas anuales con la incluida en la información financiera intermedia del segundo semestre de 2013.
- 3.3 Respecto a lo indicado en la nota 16.3, detallen a qué tipo de operaciones estratégicas hacen referencia, si éstas incluyen operaciones con partes vinculadas y qué significa que los órganos de administración tienen la obligación de ratificarlas.

Respuesta 3.1

- o 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 2013:

- *Préstamos*: Como se informa en las cuentas anuales del ejercicio 2013, estos préstamos devengan un tipo de interés del 4% anual. 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 respetar, recíprocamente, los precios de origen del cliente desviado.
- *Prestación de servicios*: se basan en precios razonables de mercado, lo que un tercero de calidad cobraría por estos mismos servicios.
- *Arrendamiento*: el contrato de arrendamiento 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, mantenidos 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).

- o 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.

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

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

Tal y como se menciona en las *Normas de Registro y Valoración* de la memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013, la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio, realiza un análisis de los activos financieros que no están 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 2013 y por tanto no se muestra reflejo alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias del citado ejercicio.

- o 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 2013 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.

Respuesta 3.2

La información que aparece en la nota 16.2 "Transacciones entre vinculadas" de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2013 coincide con la que aparece en el punto 18. ""Transacciones con partes vinculadas (1/2)" de la información financiera seleccionada del 2º semestre del 2013.

En la memoria del ejercicio 2013 figura el siguiente cuadro de *Transacciones con partes vinculadas*:

Saldos pendientes con partes vinculadas	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes vinculadas
Gastos	-	508.697	-	-
Arrendamientos	-	250.000	-	-
Recepción de servicios	-	258.697	-	-
Ingresos	-	28.763	-	-
Ingresos financieros	-	19.637	-	-
Prestación de servicios	-	9.126	-	-

En la información financiera seleccionada figura este cuadro en relación con las *Operaciones Vinculadas*:

Uds.: Miles de euros

OPERACIONES VINCULADAS

GASTOS E INGRESOS:	PERIODO ACTUAL				Total
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	
1) Gastos financieros					0
2) Contratos de gestión o colaboración					0
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias					0
4) Arrendamientos				250	250
5) Recepción de servicios				258	258
6) Compra de bienes (terminados o en curso)					0
7) Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro					0
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos					0
9) Otros gastos					0
GASTOS (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	0	0	0	508	508
10) Ingresos financieros				20	20
11) Contratos de gestión o colaboración					0
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias					0
13) Dividendos recibidos					0
14) Arrendamientos					0
15) Prestación de servicios				9	9
16) Venta de bienes (terminados o en curso)					0
17) Beneficios por baja o enajenación de activos					0
18) Otros Ingresos					0
INGRESOS (10+11+12+13+14+15+16+17+18)	0	0	0	29	29

El error existente al que hacen mención en su requerimiento se encuentra en la información de "Saldos entre vinculadas", cuyos cuadros mostramos a continuación:

En la nota 16.1 de la Memoria del ejercicio 2013 figura el siguiente cuadro de "Saldos entre vinculadas":

16.1 Saldos entre vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, se indica a continuación:

Ejercicio 2013

Saldos pendientes con partes vinculadas	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes vinculadas
ACTIVO CORRIENTE	-	823.780	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	-	823.780	-	-
Créditos	-	7.898	-	-
Otros activos financieros	-	815.882	-	-
PASIVO CORRIENTE	-	711.353	-	-
Deudas a corto plazo:	-	2.101	-	-
Obligaciones y otros valores negociables	-	2.101	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	-	719.252	-	-
Acreedores varios	-	719.252	-	-

En la nota 12.1 "Saldos con otras partes vinculadas" de las Notas Explicativas de la Información Financiera Intermedia correspondiente al 2º semestre del ejercicio 2013 figura el siguiente cuadro en relación con los Saldos entre Vinculadas:

Saldos con otras partes vinculadas	31/12/2012	ALTAS	BAJAS	31/12/2013
ACTIVO CORRIENTE	336.268,04	1.306.240,62	818.729,25	823.779,41
Deudores comerc y otras ctas a	0,00	27.656,90	27.656,90	0,00
Clientes ventas y prest. servicios a c p	0,00	27.656,90	27.656,90	0,00
TR Hotel Tirant Playa, S.L.	0,00	0,00	0,00	0,00
TR Complejos Turist. Insulares, S.L.	0,00	7.706,10	7.706,10	0,00
TR Hotel Torrenova, S.L.	0,00	19.950,80	19.950,80	0,00
TR Hoteles Aloj. y Hostelerías, S.A.	0,00		0,00	0,00
Invers financ a CP:	336.268,04	1.278.583,72	791.072,35	823.779,41
Otros activos financieros	336.268,04	1.278.583,72	791.072,35	823.779,41
Intereses a CP de créditos	10.562,98	7.897,90	10.562,98	7.897,90
TR Hotel Torrenova, S.L.	10.562,98	0,00	10.562,98	0,00
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.		7.897,90	0,00	7.897,90
Cuenta Corriente con empresas del	325.705,06	1.270.685,82	780.509,37	815.881,51
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	0,00	815.881,51	0,00	815.881,51
TR Hotel Torrenova, S.L.	325.705,06	454.804,31	780.509,37	0,00
PASIVO CORRIENTE	107.654,52	1.560,53	615.259,24	721.353,23
Deudas a corto plazo:	2.100,97	0,00	0,00	2.100,97
Otros pasivos financieros	2.100,97	0,00	0,00	2.100,97
Intereses a corto plazo de deudas	2.100,97	0,00	0,00	2.100,97
TR Hoteles Aloj. y Hostelerías, S.A.	2.100,97			2.100,97
Cuenta Corriente con empresas del	0,00	0,00	0,00	0,00
Aljarafe Stars Hoteles, S.A	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreed comerc y otras ctas a pagar:	105.553,55	1.560,53	615.259,24	719.252,26

Acreeedores varios	105.553,55	1.560,53	615.259,24	719.252,26
<i>Aljarafe Stars Hoteles, S.A</i>	174,64	361,97	187,33	0,00
<i>TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>TR Hotel Torrenova, S.L.</i>	0,00	1.198,56	1.198,56	0,00
<i>Business Management de TGR, S.L.</i>		0,00	1.249,82	1.249,82
<i>TR Hoteles Aloj. y Hostelerías ,S.A.</i>	105.378,91	0,00	612.623,53	718.002,44

Si se compara este cuadro con el presentado el 27 de febrero de 2014 en la IPP correspondiente al segundo semestre del ejercicio 2013 puede observarse diferencias debido a que en el original existe un error aritmético en la elaboración del archivo *Excel* que impide que el subtotal de la partida del activo "Intereses a CP de créditos" sume el importe correspondiente a *TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.* que asciende a 7.897,90 euros. De tenerse en cuenta dicho importe, la citada partida ascendería a 823.779,41 euros. Del mismo modo, dicho importe, 7.897,90 euros, tampoco está siendo tenido en cuenta en el sumatorio de la columna "ALTAS" por lo que el importe que debe figurar como total de Altas es de 1.306.240,62 euros, en lugar de 1.298.342,72 euros. Para mejor identificación de las casillas corregidas por haber estado afectadas por el error aritmético, las citadas casillas han sido sombreadas.

Respuesta 3.3

Por Decisiones Estratégicas que superan el ámbito de decisión de la sociedad nos referimos a aquellos contratos, 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.

En relación con la expresión "los órganos de administración de la sociedad tienen la obligación de ratificarlas" nos referimos al hecho de que 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. En ningún caso nos referimos a que los órganos de administración estén obligados a ratificarlos forzosamente con independencia de que estén o no de acuerdo con los mismos.

Hasta la fecha, estas *decisiones estratégicas* no han incluido acuerdos/contratos con partes vinculadas por no haberse dado las circunstancias para ello.

Apartado 4

4. En la nota 8.2. de la memoria, "información sobre naturaleza y nivel de crédito de los instrumentos financieros", se afirma, en relación con el riesgo de crédito, que no existe concentración significativa de crédito con terceros. La nota 9 presenta un detalle del saldo de clientes por ventas y prestación de servicios. A este respecto:
 - 4.1 Indiquen los motivos por los que, a su juicio, no existe una concentración significativa del riesgo crédito, toda vez que la línea de crédito concedida a *TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.* por importe de 815.882 € supone un 49,9% de la cifra total de activo del balance (1.635.834 €).
 - 4.2 Respecto al saldo de clientes, que desglosan en la nota 9 de la memoria, deberán presentar adicionalmente un análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las

pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito, tal y como indica la norma 9.2.1.g) sobre el contenido de la memoria del Plan General de Contabilidad.

Respuesta 4.1

A fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2013 ya se encontraba formalizado el acuerdo de cesión de créditos mencionado anteriormente (apartado 1 de este escrito) siendo el resultado final de dicho acuerdo la existencia de un único saldo a cobrar de TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. por importe de 97.879 euros, lo que supondría un 10,67% de la cifra total del activo (917.832 euros) no existiendo en la actualidad una concentración significativa de crédito.

Es por tanto una consideración basada en los hechos posteriores al cierre del ejercicio y acaecidos con anterioridad a la fecha de formulación de las cuentas anuales que permitió a los Administradores concluir que la concentración del riesgo de crédito no era significativa ya que a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales 2013 ya era conocido que la cifra del crédito en cuestión se había reducido de manera considerable (de 815.882 € a 97.879 €).

Respuesta 4.2

Dicha información fue desglosada en la nota 15.2, *Otra información relativa a activos financieros*, de las notas explicativas que acompañan a la información financiera del segundo semestre de 2013, tal y como se muestra a continuación, si bien, al igual que lo indicado en la respuesta 3.1., no se consideró necesario facilitar dicho detalle en las cuentas anuales del ejercicio 2013 por tratarse de un desglose no material y únicamente incluir detalle de aquella información significativa y relevante que facilite la lectura del tercero, estando incluido, en todo caso, en el saldo final del epígrafe en cuestión.

15.2) Otra información relativa a activos financieros

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, 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 2010	.	-98.308,30	.	-98.308,30
(+) Corrección valorativa por deterioro	.	-11.765,76	.	.
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2011	.	-107.071,06	.	-107.071,06
(+) Corrección valorativa por deterioro	.	-21.419,20	.	.
(-) Reversión del deterioro	.	1.080,10	.	.
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2012	.	-117.410,16	.	-117.410,16
(+) Corrección valorativa por deterioro	.	-4.188,77	.	.
(-) Reversión del deterioro	.	1.267,01	.	.
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2013	.	-130.331,92	.	-130.331,92

Apartado 5

- La nota 12, *Provisiones y contingencias*, hace referencia a la provisión por retribuciones a largo plazo al personal. De acuerdo con el contenido de la nota, el valor del fondo externalizado a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 108.883 € (118.775 € a 31 de diciembre de 2012). No ha

habido aportaciones en 2013 y se han producido rescates por 12.860 €, que se han registrado como menor gasto en el epígrafe cargas sociales. Por otra parte, en la nota 15 de memoria del ejercicio 2012 se informaba de que dicho valor era de 99.011,09 €.

- 5.1 *Justifiquen la aparente discrepancia entre la memoria de 2013 y la de 2012 respecto al valor del fondo a 31/12/12.*
- 5.2 *Describan los rescates realizados en 2013 y expliquen su registro como menor gasto en el epígrafe de cargas sociales.*
- 5.3 *Aporten los siguientes desgloses establecidos en la norma 16.2 sobre contenido de la memoria del Plan General de Contabilidad:*
 - a) *Una conciliación entre los activos y pasivos reconocidos en el balance.*
 - b) *Importe de las partidas incluidas en el valor razonable de los activos afectos al plan.*
 - c) *Principales hipótesis actuariales utilizadas, con sus valores a la fecha de cierre del ejercicio.*

Respuesta 5.1

El importe que figura en la memoria del ejercicio 2012 es el incluido en el informe facilitado por la empresa gestora del citado fondo externalizado, Generali. No obstante, comprobaciones posteriores individualizadas por trabajador, pusieron de manifiesto la existencia de un error aritmético en la suma total, que originó el importe contemplado en la memoria de 2012. En las cuentas anuales del ejercicio 2013 se ha considerado correcto incluir el importe del ejercicio 2012 corregido por el error identificado de 19.764 euros.

Respuesta 5.2

Los rescates producidos durante el ejercicio 2013 se producen por la desvinculación de 9 trabajadores en el marco de las causas que, en este caso, no dan derecho al cobro de dicho premio de vinculación. La Sociedad considera el gasto incurrido por las aportaciones que realiza como un mayor gasto social en la cuenta de pérdidas y ganancias. Paralelamente, en caso de rescate, la política de la Sociedad es la de registrar dicho importe en la misma cuenta que originó el gasto, pero con signo contrario.

Respuesta 5.3

- a) *Una conciliación entre los activos y pasivos reconocidos en el balance.*

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.

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 2013, tiene un valor de 108.883 euros. 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 2013 se han dotado 21.943 euros 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.

b) Importe de las partidas incluidas en el valor razonable de los activos afectos al plan.

No hay partidas de balance asignadas a dicho plan de acuerdo a lo comentado en el punto anterior.

c) Principales hipótesis actuariales utilizadas, con sus valores a la fecha de cierre del ejercicio.

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 respecta al coeficiente revalorizador anual, ésta aplica un coeficiente lineal del 2%, hipótesis que también usa la Sociedad para calcular su dotación de provisión anual. Las hipótesis principales aplicadas son:

1º) 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) Se hace el cálculo del importe como si los trabajadores prolongaran al máximo su vida laboral, por tanto, se estima que los trabajadores se desvincularán 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.

Apartado 6

6. *Los flujos de efectivo de explotación y los flujos de efectivo de inversión presentan unas diferencias de 607 miles € y 367 miles €, respectivamente entre los importes declarados en la información financiera del segundo semestre de 2013 y las cuentas anuales auditadas del mismo ejercicio. Lo mismo sucede con la cifra de activo total, que presenta una diferencia de 16 miles € entre ambos informes.*

Como señala el art. 16.1 del RD 1362/2007, "Si en la formulación de las cuentas anuales de un ejercicio la entidad emisora corrigiera errores materiales incurridos en cualesquiera informe financiero semestral o declaración intermedia correspondientes a dicho ejercicio, deberá

comunicar a la CNMV la naturaleza del error, las circunstancias que lo han originado y el importe del ajuste en la mencionada información financiera regulada. La entidad deberá remitir de nuevo la IPP de manera que todas sus cifras coincidan con las auditadas". Por tanto:

- 6.1 Deberán remitir nuevamente el informe financiero del segundo semestre del ejercicio 2013 mediante el sistema telemático de la CNMV, indicando la naturaleza e importe de los cambios en el apartado "Explicación de las principales modificaciones respecto a la información financiera periódica previamente publicada" del capítulo II del modelo de informe semestral.
- 6.2 Expliquen la naturaleza de las partidas de flujos de efectivo de "Cobros por desinversiones, Empresas del grupo y asociadas" por 123.552 € y "Pagos por inversiones, Empresas del grupo y asociadas" 149.625 €, que no tienen ninguna referencia a las notas de la memoria.

Respuesta 6.1

Procederemos a corregir y presentar el informe del segundo semestre de 2013 con la mayor brevedad posible.

Respuesta 6.2

En primer lugar, debemos aclarar que a la hora de elaborar el Estado de Flujos de Efectivo la Sociedad distingue las operaciones con empresas del grupo por su naturaleza, computando, por un lado, en las variaciones de las Actividades de Explotación las que corresponden a operaciones de explotación tales como prestaciones de servicios, arrendamientos, alojamientos, refacturación de impuestos,... y, en general, aquellas que integren el resultado de explotación, contabilizadas en cuentas de deudores o acreedores por este tipo de operaciones y en cuentas de gastos o ingresos de explotación; y, por otro lado, en las variaciones de Actividades de Inversión las que se corresponden con operaciones financieras como préstamos que se contabilizan en cuentas financieras (otras inversiones financieras a corto plazo).

La información que se pregunta sobre "Cobros por desinversiones, Empresas del grupo y asociadas" por importe de 123.552 euros se obtiene de la nota 16 - Operaciones con partes vinculadas de la memoria del ejercicio 2013:

Ejercicio 2013

Saldos pendientes con partes vinculadas	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes vinculadas
ACTIVO CORRIENTE	-	823.780	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	-	823.780	-	-
Créditos	-	7.898	-	-
Otros activos financieros	-	815.882	-	-
PASIVO CORRIENTE	-	721.353	-	-
Deudas a corto plazo:	-	2.101	-	-
Obligaciones y otros valores negociables	-	2.101	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	-	719.252	-	-
Acreedores varios	-	719.252	-	-

Ejercicio 2012

Saldos pendientes con partes vinculadas	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes vinculadas
ACTIVO CORRIENTE	-	336.268	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	-	336.268	-	-
Créditos	-	10.563	-	-
Otros activos financieros	-	325.705	-	-
PASIVO CORRIENTE	-	107.654	-	-
Deudas a corto plazo:	-	2.101	-	-
Obligaciones y otros valores negociables	-	2.101	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	-	105.553	-	-
Acreedores varios	-	105.553	-	-

La cantidad de 123.522 euros se obtiene de la operación:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (2013):	719.252	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (2012):	-105.553	
Total actividades de explotación:		613.699
Otros activos financieros (2013):	-815.882	
Otros activos financieros (2012):	325.705	
Total actividades de inversión:		-490.177
TOTAL:	123.522	123.522

La información así elaborada se hizo con la intención de simplificar y facilitar la comprensión de las citadas magnitudes, dada la complejidad de las partidas que las integran, incorporando la anterior cantidad neta directamente a los flujos de efectivo de las actividades de inversión. Ahora bien, con la aplicación no simplificada de los criterios que fijan las normas de elaboración de las cuentas anuales, diferenciando en sentido estricto las operaciones por su naturaleza, e imputando a cada clase de actividad su importe correspondiente, en lugar de simplificar imputando la suma neta arriba indicada en los flujos de las actividades de inversión, el resumen del Estado de Flujos de efectivo del ejercicio 2013 queda de la siguiente manera:

	Simplificado en Cuentas Anuales	Sin Simplificar
F.E. Actividades de Explotación	49.341	663.040
F.E. Actividades de Inversión	(116.478)	(730.177)
Aumento/Disminución Neta	(67.137)	(67.137)

En cualquier caso, se re-expresará en las futuras cuenta anuales de 2014, la columna comparativa de 2013 del estado de flujos de efectivo con los importes nuevamente calculados en esta respuesta.

La información que se pregunta sobre "Pagos por inversiones, Empresas del grupo y asociadas" por 149.625 euros, se puede obtener en la nota de la memoria 19.1 - Saldos entre partes vinculadas del ejercicio 2012, que fue auditado por BDO:

19.1) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2012 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2012	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes vinculadas
ACTIVO CORRIENTE	-	336.268,04	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	-	336.268,04	-	-
Créditos	-	10.562,98	-	-
Otros activos financieros	-	325.705,06	-	-
PASIVO CORRIENTE	-	(107.654,52)	-	-
Deudas a corto plazo:	-	(2.100,97)	-	-
Obligaciones y otros valores negociables	-	(2.100,97)	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	-	(105.553,55)	-	-
Acreedores varios	-	(105.553,55)	-	-

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2011 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2012 (*)	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes vinculadas
ACTIVO CORRIENTE	-	186.643,22	-	-
Inversiones financieras a corto plazo:	-	186.643,22	-	-
Créditos	-	2.821,82	-	-
Otros activos financieros	-	183.821,40	-	-
PASIVO CORRIENTE	-	(140.019,25)	-	-
Deudas a corto plazo:	-	(2.100,97)	-	-
Obligaciones y otros valores negociables	-	(2.100,97)	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	-	(137.918,28)	-	-
Acreedores varios	-	(137.918,28)	-	-

(*) En este último cuadro, que es una foto de las Cuentas Anuales de 2012, existe una errata, pues donde dice "Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2012" debería decir "Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2011", al referirse a datos correspondientes al ejercicio cerrado a 31/12/2011.

La cantidad de 149.625 euros se obtiene de la operación:

Activo corriente (2012):	336.268,04
Activo corriente (2011):	-186.643,22
TOTAL:	149.624,82

Apartado 7

7. *La nota 18 de la memoria presenta un cuadro con el número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2013 y otro cuadro con el número de empleados distribuido por sexos y categorías al término del ejercicio. El primero tiene un total de 33 empleados y el segundo 10 empleados. En ejercicios anteriores (2012 y 2011) no se observa una diferencia tan significativa.*

7.1 *Expliquen la aparente discordancia entre las cifras totales de ambos cuadros.*

Respuesta 7.1

El ejercicio 2013 ha sido el primero en el que al término del mismo, es decir a 31 de diciembre de 2013, el establecimiento hotelero se encontraba cerrado por cuestiones de estacionalidad del negocio, siendo este el motivo por el cual los datos de personal al cierre del ejercicio distan de (i) el número medio de personas empleadas durante el ejercicio y (ii) el número de personas empleadas en el cierre de ejercicios anteriores en los que, como ya se ha mencionado, el establecimiento se encontraba operativo.

Esperamos que la información y explicaciones adicionales que se recogen en este documento sean suficientes. No obstante, el equipo del TR Hotel Jardín del Mar nos ponemos a su disposición para resolver o ampliar cualquier duda o cuestión adicional.

Atentamente,

D. Luis García Plata

*Secretario del Consejo de Administración
de TR Hotel Jardín del Mar, S.A.*