

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.L.

Notas explicativas a los Estados
Financieros Intermedios
correspondientes al período de seis
meses finalizado el 30 de junio del
ejercicio 2019.

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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.

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.

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 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.

En virtud de dicho acuerdo privado las partes firmaron con fecha 25 de febrero de 2016 la formalización de la primera de las prórrogas de cinco años, lo que supone ampliar el plazo de vigencia hasta el 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.

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 30 de junio de 2018 en la Calle Hermosilla, 57 de Madrid.

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

Con fecha 7 de agosto de 2017 “La Sociedad” ha tenido conocimiento que la entidad titular del préstamo hipotecario que grava las fincas registrales del Edificio de Apartamentos en donde “La Sociedad” realiza su actividad empresarial de gestión hotelera, -Hotel Jardín del Mar-, ha interpuesto un procedimiento de Ejecución Hipotecaria que ha recaído en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Palma de Mallorca, Procedimiento EJH Ejecución Hipotecaria 143/2017.

A resultas de lo anterior, con motivo del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, en el que son partes la arrendadora Tr Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A. y la entidad bancaria titular del préstamo hipotecario BBVA, “La Sociedad” hará valer sus derechos arrendaticios, en su calidad de arrendataria del complejo hotelero, en el procedimiento antes mencionado.

La Sociedad informó de esta circunstancia mediante la publicación de un “Hecho Relevante” tanto a través de CNMV como de la página web de la Sociedad.

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 2019 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 30 de junio de 2019 respecto a las últimas Cuentas Anuales cerradas correspondientes al ejercicio 2018 (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 sobre la continuidad de la actividad de la Sociedad relacionada con esta situación

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 período analizado, las correspondientes al ejercicio o período comparable anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

Los datos del balance se refieren al cierre del período intermedio sobre el que se está informando. En el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo individuales resumidos se refieren al período

acumulado hasta la fecha sobre la que se está informando. En la cuenta de pérdidas y ganancias individual se refieren al período contable intermedio sobre el que se está informando, así como el acumulado hasta la fecha.

La información comparativa del balance resumido individual se refiere al cierre del ejercicio anual precedente y en la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo individuales resumidos corresponderá al mismo período de tiempo (corriente y/o acumulado) referido al ejercicio económico anual precedente.

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 periodo analizado del ejercicio actual, 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 25,00 % 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.

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 30 de junio 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 premio de vinculación, siempre que la permanencia en la empresa haya sido como mínimo de 15 años, que consiste en una aportación en metálico equivalente a un número 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.

Las contribuciones a realizar a la compañía de seguros se han ido registrando como gasto del ejercicio en que se devengan, y únicamente dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, existen contribuciones devengadas no satisfechas.

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, en el ejercicio 2018, último ejercicio completo que podemos analizar, el 68,32% del Importe Neto de la cifra de Negocios del ejercicio se produjo en el segundo semestre y, mientras que el resultado antes de impuestos del primer semestre del ejercicio 2018 fue de +7 mil euros, el del segundo semestre de dicho ejercicio fue de +499 mil euros dando, al fin un resultado antes de impuestos anual de 505 mil euros en el ejercicio completo.

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 30 de junio de 2019, 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, primer semestre.
- g) No se han producido impagos u otros incumplimientos de acuerdos de préstamos.

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 semestres del último ejercicio completo así como durante el primer semestre del ejercicio actual. Los importes están expresados en euros.

INMOVILIZADO	31/12/2017	ALTAS	BAJAS	30/06/2018	ALTAS	BAJAS	31/12/2018	ALTAS	BAJAS	30/06/2019
TOTAL INMOVILIZADO (VALOR NETO CONTABLE)	55.654,91			48.005,45			86.513,14			83.978,04
TOTAL INMOVILIZADO (COSTE ADQUISICION)	227.054,59	0,00	0,00	227.054,59	48.221,60	0,00	275.276,19	7.602,01	0,00	282.878,20
INMOVILIZADO INTANGIBLE	3.365,00	0,00	0,00	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			3.365,00
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	223.689,59	0,00	0,00	223.689,59	48.221,60	0,00	271.911,19	7.602,01	0,00	279.513,20
CONSTRUCCIONES	13.662,00			13.662,00			13.662,00			13.662,00
INSTALACIONES TECNICAS	25.673,58			25.673,58			25.673,58			25.673,58
MAQUINARIA	37.615,09			37.615,09	48.221,60		85.836,69	0,00		85.836,69
OTRAS INSTALACIONES	10.435,07			10.435,07			10.435,07			10.435,07
UTILLAJE (UNIFORMIDAD)	0,00			0,00			0,00			0,00
MOBILIARIO	78.557,57			78.557,57			78.557,57	7.602,01		86.159,58
EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION	9.205,91			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	0,00	0,00	48.540,37
MENAJE	3.177,08			3.177,08			3.177,08			3.177,08
LENCERIA	45.363,29			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	-10.137,11	0,00	-198.900,16
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO INTANGIBLE	-3.307,50	-27,24	0,00	-3.334,74	-27,24	0,00	-3.361,98	-3,02	0,00	-3.365,00
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO INTANGIBLE	-3.307,50	-27,24		-3.334,74	-27,24		-3.361,98	-3,02		-3.365,00
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO MATERIAL	-168.092,18	-7.622,22	0,00	-175.714,40	-9.686,67	0,00	-185.401,07	-10.134,09	0,00	-195.535,16
AMORT. ACUM. DE CONSTRUCCIONES	-13.662,00	0,00	0,00	-13.662,00			-13.662,00			-13.662,00
AMORT. ACUM. DE INSTALACIONES TECNICAS	-13.903,59	-1.480,08		-15.383,67	-1.480,08		-16.863,75	-1.480,08		-18.343,83
AMORT. ACUM. DE MAQUINARIA	-37.615,09	0,00		-37.615,09	-2.099,99		-39.715,08	-2.893,32		-42.608,40
AMORT. ACUM. OTRAS INSTALACIONES	-1.857,61	-635,82		-2.493,43	-635,82		-3.129,25	-635,82		-3.765,07
AMORT. ACUM. DE UTILLAJE	0,00		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	-4.556,79		-60.329,38
AMORT. ACUM. DE EQ. PARA PROCESO INFORM.	-5.961,73	-895,92		-6.857,65	-860,38		-7.718,03	-568,08		-8.286,11
AMORT. ACUM. DE OTRO INMOV. MATERIAL	-48.540,37	0,00	0,00	-48.540,37	0,00	0,00	-48.540,37	0,00	0,00	-48.540,37
A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (LENCERIA)	-3.177,08	0,00		-3.177,08	0,00	0,00	-3.177,08	0,00	0,00	-3.177,08
A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (MENAJE)	-45.363,29	0,00		-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.

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.

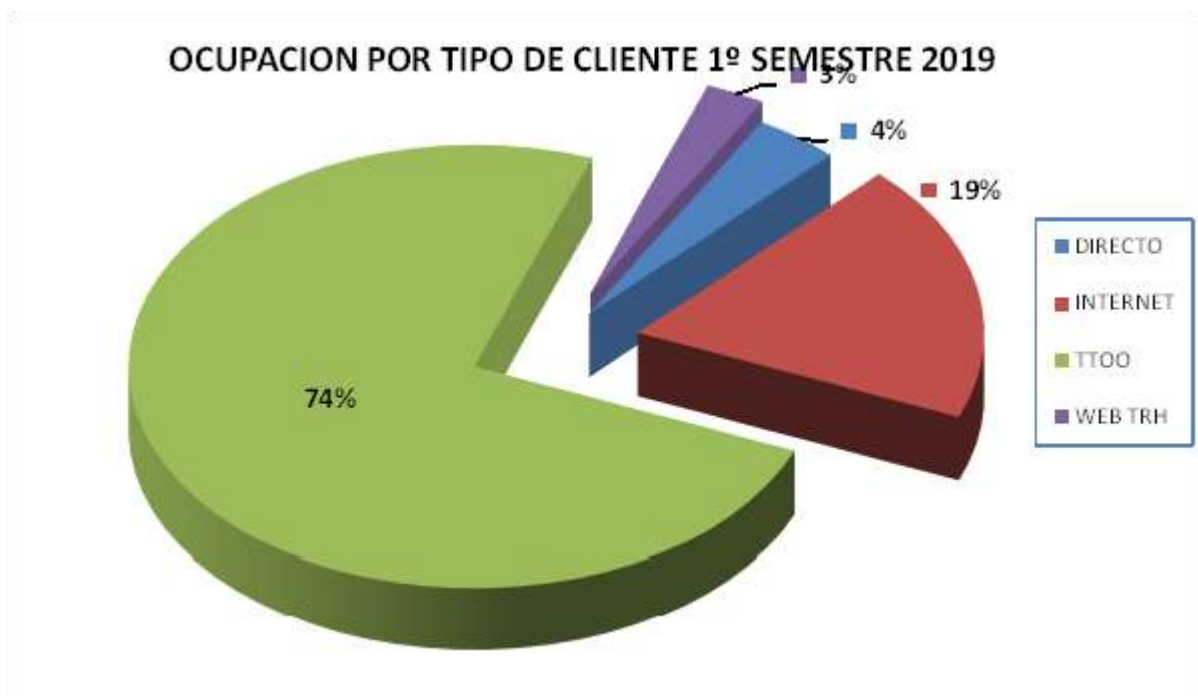
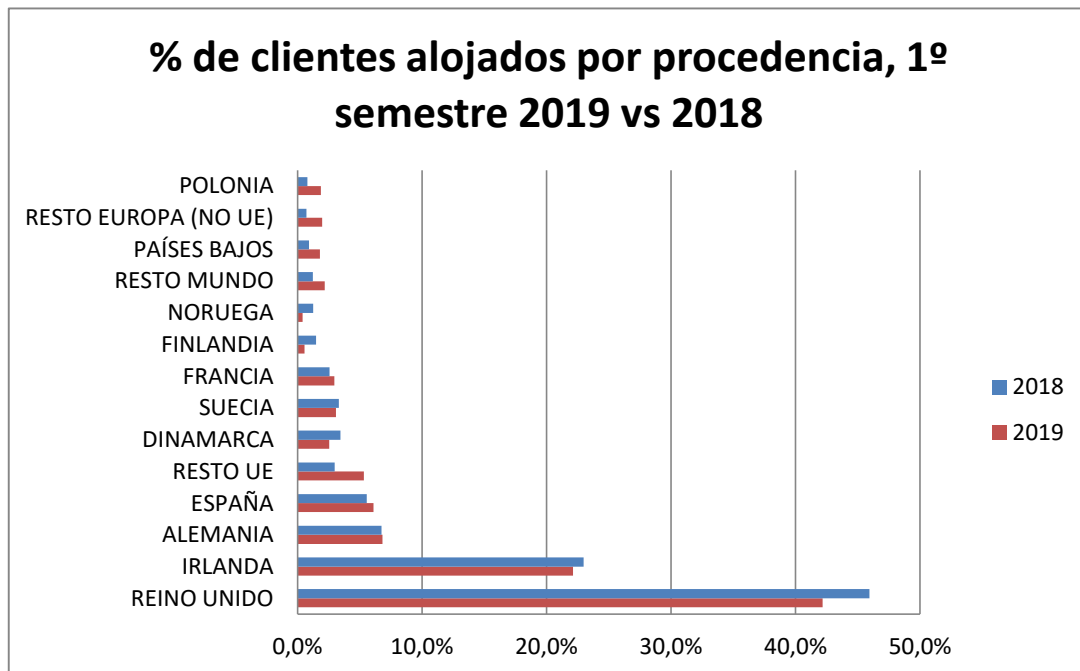
Sin embargo, la Sociedad si realiza, a nivel interno y con el objetivo de mejorar sus políticas comerciales, análisis del origen o procedencia de los clientes tanto según su procedencia geográfica como según su naturaleza o tipo de origen. Podríamos decir que es, por tanto, un análisis de carácter más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

Así, podemos ver en los siguientes gráficos los % de clientes alojados según las clasificaciones antes mencionadas.

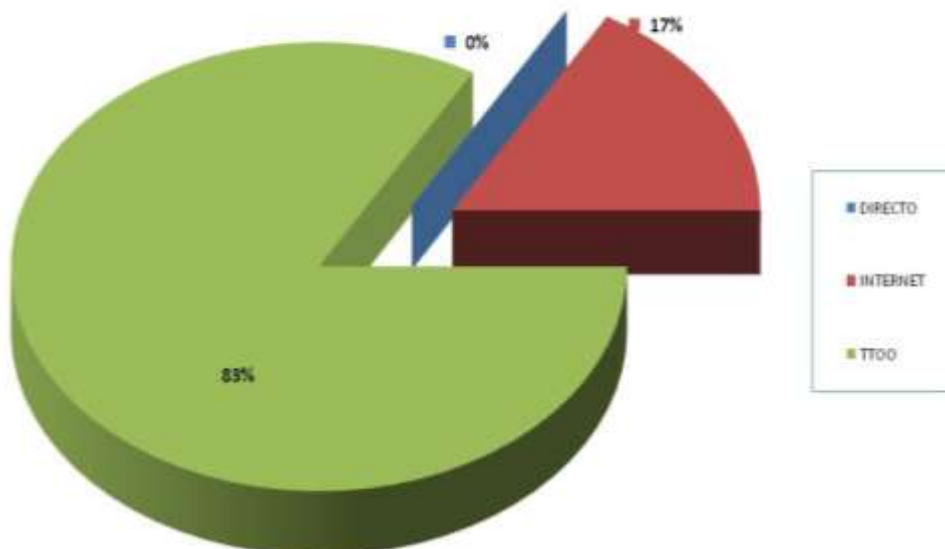
Por un lado, del comparativo entre los clientes del primer semestre del ejercicio actual con el mismo período del ejercicio anterior en función de su origen geográfico podemos comprobar que las principales variaciones reflejan que un incremento de la diversificación se reduce el peso del Reino Unido desde un 45,9% hasta el 42,2% actual, también se reducen cerca del 1% otros destinos como Irlanda (22,1% actual frente a 23,0%) y casi todos los países nórdicos, Dinamarca (2,5% actual frente a 3,5%), Finlandia (0,6% actual frente a 1,5%) y Noruega (0,4% actual frente a 1,3%), también muestra que crece ligeramente España (6,1% actual frente a 5,6%) y destinos como Polonia (1,9% actual frente a 0,8%) o Países Bajos (1,8% actual frente a 0,9%). Alemania, Francia o Suecia se mantienen. El resto de clientes (9,5% actual frente al 5,0% anterior) muestra un incremento de la diversificación.

Por otro lado del análisis de los gráficos del primer semestre de 2019 y 2018 que muestran las ocupaciones por tipo de cliente podemos ver el incremento notable del cliente directo y del

cliente WEB que pasas de ser residuales a tener un 7% del total.



OCUPACION POR TIPO DE CLIENTE 1º SEMESTRE 2018



NOTA 9. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

No se han producido otros hechos relevantes tras la fecha de cierre del periodo analizado desarrollándose la actividad con normalidad.

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.16 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 como operaciones con “Otras partes vinculadas”. En este semestre no ha realizado operaciones con “accionistas significativos”, en el ejercicio anterior tuvo la prestación de servicios que realizaba SEM Iberia Investment, S.L. (antes denominada TR Hotel Pinar, S.L.) a la sociedad refacturando billetes de transporte, alojamientos, etc, cuya actividad centralizaba, por importe de 106,90 euros en el primer semestre de 2018. Esta actividad se ha declarado en la columna de “Accionistas significativos” en la fila de “Recepción de servicios”.

Saldos con otras partes vinculadas

El detalle de los saldos de las operaciones con otras partes vinculadas durante el ejercicio 2018 (desglosado en sus dos semestres) y el primer semestre del ejercicio 2019 se indica a continuación, en euros:

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del ejercicio 2019. TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.

Saldos pendientes con partes vinculadas	31/12/2017	ALTAS	BAJAS	30/06/2018	ALTAS	BAJAS	31/12/2018	ALTAS	BAJAS	30/06/2019
ACTIVO CORRIENTE	0,00	1.663.836,41	1.119.998,06	543.838,35	728.385,98	1.272.224,33	0,00	1.111.468,04	505.037,90	606.430,14
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	0,00	0,00	0,00	0,00	18.286,93	18.286,93	0,00	5.037,90	5.037,90	0,00
Cientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	18.286,93	18.286,93	0,00	5.037,90	5.037,90	0,00
<i>TR Complejos Turísticos Insulares S.L.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>	<i>18.286,93</i>	<i>18.286,93</i>	<i>0,00</i>	<i>5.037,90</i>	<i>5.037,90</i>	<i>0,00</i>
Inversiones financieras a corto plazo:	0,00	1.663.836,41	1.119.998,06	543.838,35	710.099,05	1.253.937,40	0,00	1.106.430,14	500.000,00	606.430,14
Otros activos financieros	0,00	1.663.836,41	1.119.998,06	543.838,35	710.099,05	1.253.937,40	0,00	1.106.430,14	500.000,00	606.430,14
Intereses a CP de créditos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cuenta Corriente con empresas del grupo	0,00	1.663.836,41	1.119.998,06	543.838,35	710.099,05	1.253.937,40	0,00	1.106.430,14	500.000,00	606.430,14
<i>C. Cte TR Complejos Turist. Insul</i>	<i>0,00</i>	<i>1.663.836,41</i>	<i>1.119.998,06</i>	<i>543.838,35</i>	<i>710.099,05</i>	<i>1.253.937,40</i>	<i>0,00</i>	<i>1.106.430,14</i>	<i>500.000,00</i>	<i>606.430,14</i>
<i>C. Cte TR Hoteles Aloj y Hosterías</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
PASIVO CORRIENTE	260.482,74	1.803,24	74.504,45	333.183,95	925.395,70	592.211,75	0,00	934,15	67.799,47	66.865,32
Deudas a corto plazo:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cuenta Corriente con empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107,33	107,33
<i>C. Cte. TR Hotel La Motilla</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>		<i>107,33</i>	<i>107,33</i>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	260.482,74	1.803,24	74.504,45	333.183,95	925.395,70	592.211,75	0,00	934,15	67.692,14	66.757,99
Acreedores varios	260.482,74	1.803,24	74.504,45	333.183,95	925.395,70	592.211,75	0,00	934,15	67.692,14	66.757,99
<i>TR Hotel Tirant Playa, S.L.</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>	<i>260.150,00</i>	<i>260.150,00</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>
<i>TR Hotel Almansa S.L.</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>			<i>0,00</i>		<i>1.354,89</i>	<i>1.354,89</i>
<i>TR Hotel La Motilla, S.L.</i>	<i>0,00</i>	<i>1.203,24</i>	<i>1.203,24</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>107,33</i>	<i>107,33</i>
<i>TR Hoteles y Alojam. Mijas S.L.</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>			<i>0,00</i>	<i>334,15</i>	<i>334,15</i>	<i>0,00</i>
<i>TR Hotel Baeza, S.L.</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>	<i>164,68</i>	<i>164,68</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>
<i>TR Complejos Turísticos Insulares S.L.</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>	<i>4.155,62</i>	<i>4.155,62</i>	<i>0,00</i>		<i>9.631,94</i>	<i>9.631,94</i>
<i>TR Hotel Torrenova, S.L.</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>	<i>30,54</i>	<i>30,54</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>
<i>SEM Iberia (TR Hotel Pinar)</i>	<i>332,74</i>		<i>129,35</i>	<i>462,09</i>	<i>462,09</i>		<i>0,00</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>TR Hoteles Alojam. y Host., S.A.</i>	<i>260.150,00</i>	<i>600,00</i>	<i>73.171,86</i>	<i>332.721,86</i>	<i>660.432,77</i>	<i>327.710,91</i>	<i>0,00</i>	<i>600,00</i>	<i>56.263,83</i>	<i>55.663,83</i>

A 30 de junio de 2019, el saldo de la partida “Otros activos financieros” corresponde a créditos ordinarios a cobrar con la Sociedad vinculada TR Hotel Complejos Turísticos Insulares, S.L. el saldo diario de esta cuenta corriente con las sociedades vinculadas devenga un tipo de interés igual al interés legal del dinero anual

A 30 de junio de 2019, también existen pequeños saldos con empresas vinculadas por deudas como acreedores comerciales.

Por otro lado, el saldo del mismo apartado con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías corresponde al importe pendiente de pago por el arrendamiento del inmueble según el contrato referido en el punto b) de la Nota 1.

Transacciones entre partes vinculadas

Se han realizado operaciones que tengan efecto sobre la cuenta de Pérdidas y Ganancias con accionistas significativos tal y como se ha explicado anteriormente, y, como también se ha dicho, 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.

Las operaciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2018 y en el primer semestre de 2019 se detallan a continuación:

	30/06/2019	31/12/2018
<u>Gastos por alquileres</u>		
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	46.401,72	250.000,00
Total Gastos por alquileres	46.401,72	250.000,00
<u>Recepción de servicios</u>		
<u>De desvíos, viajes, desplazamientos,...</u>		
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	8.756,31	3.777,84
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	97,37	
TR Hotel Almansa, S.L.	1.119,74	
TR Hotel Baeza, S.L.		149,71
TR Hoteles y Alojamientos. Mijas, S.L.	303,77	
TR Hotel La Motilla, S.L.	97,57	
<u>De refacturación de tasas y tributos</u>		
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.		82.682,39
<u>De asesoramiento, consultoría, etc.,...</u>		
TR Hotel Tirant Playa, S.l.		215.000,00
TOTAL RECEPCION SERVICIOS	10.374,71	301.609,945

<u>Prestación de servicios</u>		
Empresas del grupo		
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	4.579,91	1.014,77
TOTAL PRESTACION DE SERVICIOS	4.579,91	1.014,77

	30/06/2019	31/12/2018
<u>Ingresos por intereses devengados</u>		
Empresas del grupo		
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.		21.198,37
Total Ingresos por intereses devengados	0,00	21.198,37

Los ingresos/gastos por prestación y recepción de servicios con la sociedad vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. corresponden a facturas emitidas o recibidas en concepto de “clientes recibidos/enviados en desvío” por parte de los hoteles que gestionan las citadas compañías. Los precios de dichas transacciones son precios de mercado.

Los gastos por prestación de servicios con el resto de sociedades se corresponden con gastos por desplazamientos y viajes del personal del hotel por reuniones comerciales.

A fecha de formulación de estos estados financieros intermedios no están pendientes de cobro ninguna cantidad en concepto de intereses.

Los gastos por refacturación de tasas y tributos y por la prestación de servicios de asesoramiento, consultoría, etc, con la sociedad vinculada TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. a cierre del ejercicio anterior ya han sido explicados en la información financiera remitida correspondiente a dicho período.

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

Durante el primer semestre del presente ejercicio 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.

A 30 de junio del presente ejercicio, 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.16 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 (primer semestre) no existiendo partidas de conciliación, siendo el importe de dichos resultados de 1.726,28 € para el período intermedio analizado (primer semestre) del ejercicio 2019 y de 1.312,96 € para el mismo período del ejercicio anterior.

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

Nº de acciones en circulación a 30 de junio de 2019: 300.000

Promedio del número de acciones ponderadas en circulación durante primer semestre del ejercicio 2019:

$$\frac{300.000 \text{ acciones} * 181 \text{ días}}{181 \text{ días}} = 300.000 \text{ acciones}$$

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

$$\frac{300.000 \text{ acciones} * 181 \text{ días}}{181 \text{ días}} = 300.000 \text{ acciones}$$

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 primer semestre del ejercicio 2019 y del mismo período intermedio analizado del ejercicio anterior sería el siguiente:

$$* \text{ Beneficio por acción básico 1º semestre ejercicio 2019: } \frac{1.726,28 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = 0,01$$

$$* \text{ Beneficio por acción diluido 1º semestre ejercicio 2019: } \frac{1.726,28 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = 0,01$$

$$* \text{ Beneficio por acción básico 1º semestre ejercicio 2018: } \frac{1.312,96 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = 0,00$$

$$* \text{ Beneficio por acción diluido 1º semestre ejercicio 2018: } \frac{1.312,96 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = 0,00$$

NOTA 14. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

14.1 Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a los resultados del primer semestre del ejercicio 2019 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 48.022,39 euros (66.022,93 euros en el mismo período del ejercicio anterior). De este importe, 46.401,72 (60.472,61 euros en el mismo período del ejercicio anterior) euros se corresponden con el gasto por el canon de explotación hotelera.

Como ya se ha mencionado en la Nota 12 el importe correspondiente al arrendamiento del inmueble se establece en virtud del contrato entre las partes referido en el punto b) de la Nota 1 el cual establece que 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.

NOTA 15. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre del ejercicio anterior, importes expresados en euros:

Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	30/06/2019	31/12/2018
Créditos a empresas del grupo y asociadas	607.030,14	0,00
Intereses con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo.	0,00	0,00
Total	607.030,14	0,00

El crédito a favor de la Sociedad TR Complejos Turísticos Insulares, S.L., que fue completamente amortizado a 31 de diciembre de 2018 y alcanza un importe a 30 de junio de 2019 de 607.030,14 euros, procede del contrato de crédito ordinario suscrito entre las sociedades. El crédito a favor de las empresas del grupo se compone exclusivamente del mencionado crédito.

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 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre del ejercicio anterior es como sigue, expresados en euros:

	Saldo a 30/06/2019		Saldo a 31/12/2018	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		690.183,84		662.305,22
Clientes de dudoso cobro		140.699,22		140.699,22
Rappels – facturas pendientes de recibir		-22.353,90		0
Provisión insolvencias		-140.699,22		-140.699,22
Total		667.829,94		662.305,22

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 2017	-	-140.708,40	-	-140.708,40
(+) Corrección valorativa por deterioro		0,00		0,00
(-) Reversión del deterioro		0,00		0,00
Pérdida por deterioro a 30 de junio de 2018	-	-140.708,40	-	-140.708,40
(+) Corrección valorativa por deterioro		0,00		0,00
(-) Reversión del deterioro		9,18		9,18
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2018	-	-140.699,22	-	-140.699,22
(+) Corrección valorativa por deterioro		0,00		0,00
(-) Reversión del deterioro		0,00		0,00
Pérdida por deterioro a 30 de junio de 2019	-	-140.699,22	-	-140.699,22

b) Clasificación por vencimientos

Al cierre del periodo, y al igual que al cierre del ejercicio anterior, todos los activos financieros de la Sociedad tienen vencimientos inferiores a 1 año, salvo las fianzas entregadas por valor de 714,56 euros a 30 de junio de 2019 (714,56 euros a 30 de junio de 2018).

NOTA 17. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a corto plazo a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre del ejercicio anterior, es el siguiente, expresados en euros:

	Derivados y Otros	
	30/06/2019	31/12/2018
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

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 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre del ejercicio anterior se indica a continuación, euros:

	Saldo a 30/06/2019		Saldo a 31/12/2018	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores		112.025,19		24.805,94
Acreeedores		191.704,55		105.172,30
Acreeedores partes vinculadas		67.357,99		0,00
Anticipos de clientes		629.980,39		314.658,79
Total saldos por operaciones comerciales		1.001.068,12		444.637,03
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		117.263,26		12.745,18
Administraciones Públicas		143.933,03		100.512,25
Total saldos por operaciones no comerciales		261.196,29		113.257,43
Total Débitos y partidas a pagar		1.262.264,41		557.894,46

Los saldos con deudas con el personal a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre 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 2019 y a 31 de diciembre 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 financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado.

19.1) 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. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, el dispuesto en la línea de crédito concedida a la empresa vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, por un importe total de 607.030,14 euros supone un 20% de la cifra total de activo.

19.2) Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos meses ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Sociedad se 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.

19.3) Riesgo 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.
- Riesgos operativos comunes al sector hotelero.

- 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.
- Cambios en las legislaciones de los países con los que la Sociedad opera podrían afectarle negativamente.

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 2019 y a 31 de diciembre del ejercicio anterior, 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 a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre del ejercicio anterior es el siguiente, expresado en euros:

	30/06/2019	31/12/2018
Reserva legal	60.000,00	60.000,00
Reservas voluntarias	1.171.088,48	792.160,59
Total	1.231.088,48	852.160,59

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 30 de junio del presente ejercicio, la Reserva Legal está 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.

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2019

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 ellos, 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 **	1º SEM 2019	1º SEM 2018
en miles de euros		
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	969	1.002
4. Aprovisionamientos	-78	-78
5. Otros ingresos de explotación	0	0
6. Gastos de personal	-498	-533
7. Otros gastos de explotación	-382	-374
8. Amortización del inmovilizado	-10	-8
9. Deterioro y resultados por enajenaciones y otros	0	-3
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+1	1	6
12. Ingresos financieros	1	1
13. Gastos financieros	0	0
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	1	1
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	2	7
17. Impuestos sobre beneficios	0	-5
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	2	1

La Sociedad ha “incrementado” ligerísimamente su Resultado del Ejercicio antes de impuestos.

Como se puede observar las diferencias son mínimas, lo que bajan los ingresos se compensa con lo que bajan los costes y las leves variaciones de las distintas partidas de costes se compensan unas con otras.

Desde un punto de vista operativo durante el primer semestre del ejercicio 2019 se han vendido menos unidades, 16.078 habitaciones ocupadas frente a las 16.314 del mismo periodo del ejercicio anterior (un 1,45% de disminución), y el ingreso medio de esas unidades vendidas (Importe neto de la cifra de negocios / habitaciones ocupadas) se ha reducido también un 1,8% respecto al ejercicio anterior (1,13 euros por habitación vendida).

Por otro lado, ese menor número de habitaciones vendidas se traslada, evidentemente,

en menos clientes alojados y, de esos clientes recibidos, se ha incrementado el % de los alojados en HD y reducido el de MP y SA, lo que supone también un decremento del ingreso medio por cliente (0,95 menos por cliente alojado).

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, en el ejercicio 2018, último ejercicio completo que podemos analizar, el 68,32% del Importe Neto de la cifra de Negocios del ejercicio se produjo en el segundo semestre y, mientras que el resultado antes de impuestos del primer semestre del ejercicio 2018 fue de +7 mil euros, el del segundo semestre de dicho ejercicio fue de +499 mil euros dando, al fin un resultado antes de impuestos anual de 505 mil euros en el ejercicio completo.

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.

La evolución del volumen de la plantilla es muy estable, manteniendo un número muy similar de trabajadores respecto al mismo periodo del ejercicio anterior (29 trabajadores frente a los 31 trabajadores del ejercicio anterior) y los cierres anuales de los ejercicios 2018 y 2017, cercana a los 34 trabajadores de plantilla media:

Total Empresa 30/06/2019			
Descripción	Fijos	Eventuales	Total
Trabajadores en Alta al Inicio	5	0	5
Altas durante el periodo	30	20	50
Bajas durante el periodo	2	4	6
Trabajadores en Alta al Final	33	16	49
Plantilla media discapacitados >=33%	0	0	0
Plantilla media Total	21,80	7,51	29,31

Total Empresa 31/12/2018			
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 discapacitados >=33%	0,64	0	0,64
Plantilla media Total	25,54	8,89	34,43

Total Empresa 30/06/2018			
Descripción	Fijos	Eventuales	Total
Trabajadores en Alta al Inicio	5	0	5
Altas durante el periodo	32	16	48
Bajas durante el periodo	1	2	3
Trabajadores en Alta al Final	36	14	50
Plantilla media discapacitados >=33%	0,59	0	0,59
Plantilla media Total	23,83	7,70	31,53

Total Empresa 31/12/2017			
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 discapacitados >=33%	0,64	0	0,64
Plantilla media Total	26,67	7,61	34,28

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

Ejercicio	30/06/2019	2018	2017	2016	2015
PLANTILLA MEDIA	29	34	34	33	31
Hombres	17	19	18	19	18
Mujeres	12	15	16	14	13

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 periodo analizado un remante de tesorería de 1.527 mil euros (1.194 mil al cierre del mismo periodo del ejercicio anterior) ya liquidado el fondo de inversión de gran liquidez que mantenía en estas fechas del ejercicio anterior por 141 miles de euros y, por último, tiene concedida una línea de crédito a corto plazo a una sociedad vinculada y con gran solvencia que arroja un saldo a 30 de junio de 2019 de 607 miles de euros (543 mil al cierre del mismo periodo del ejercicio anterior).

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, que le supongan riesgos o desembolsos extraordinarios o relevantes.

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

Por último, la sociedad si 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 podrían alcanzar una cifra algo relevante

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.

- *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 ha implementado una copia de seguridad virtual diaria del servidor y se ha terminado de cambiar e implementar el nuevo ERP que mejora sensiblemente las prestaciones del anterior, principalmente a nivel financiero y contable.

- *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.

- *Riesgo de control del establecimiento*

Aunque la sociedad entiende que tiene garantizada contractualmente su permanencia como arrendataria del establecimiento hotelero que explota, en aras de aportar toda la información potencialmente importante para el accionista actual o potencial, la sociedad quiere seguir informando de la situación del citado inmueble, así:

Con fecha 7 de agosto de 2017 “La Sociedad” ha tenido conocimiento que la entidad titular del préstamo hipotecario que grava las fincas registrales del Edificio de Apartamentos en donde “La Sociedad” realiza su actividad empresarial de gestión hotelera, -Hotel Jardín del Mar-, ha interpuesto un procedimiento de Ejecución Hipotecaria que ha recaído en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Palma de Mallorca, Procedimiento EJH Ejecución Hipotecaria 143/2017.

A resultas de lo anterior, con motivo del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, en el que son partes la arrendadora Tr Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A. y la entidad bancaria titular del préstamo hipotecario BBVA, “La Sociedad” hará valer sus derechos arrendaticios, en su calidad de arrendataria del complejo hotelero, en el procedimiento antes mencionado.

La Sociedad informó de esta circunstancia mediante la publicación de un “Hecho Relevante” tanto a través de CNMV como de la página web de la Sociedad.

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 PERIODO ANALIZADO

No se han producido otros hechos relevantes tras la fecha de cierre del periodo analizado desarrollándose la actividad con normalidad.

6.- INFORMACION SOBRE LA EVOLUCION PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Como ya se ha mencionado las previsiones que maneja la sociedad indican que la campaña 2019 va a ser mejor que la anterior a pesar de que la campaña turística a nivel general está siendo peor que en ejercicios anteriores por el repunte de destinos alternativos.

Dado el rango de calidad/precio en el que se sitúa la actividad y el interés al alza mostrado por TTOO y agentes comerciales para seguir contratando las habitaciones del establecimiento, la Sociedad espera que para siguientes campañas el impacto del Brexit sea prácticamente nulo aunque seguirá la evolución de las reservas para el ejercicio próximo con especial atención.

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 a 30 de junio de 2019, 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.