

DECLARACION INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE DEL EJERCICIO 2017.



INDICE:

1.- MAGNITUDES ECONOMICAS	3
2.- ANALISIS	5
3.- ESTACIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD	11

1.- MAGNITUDES ECONOMICAS:

A continuación se presentan las magnitudes económicas correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2016, cerrado a 30 de septiembre. Los datos aquí presentados están expresados en miles de euros:

Balance de situación:

TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A. BALANCE DE SITUACION	ACUMULADO AL TERCER TRIMESTRE	
ACTIVO	2.017	2.016
	(cifras en miles de €)	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	89	96
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE	0	0
II. INMOVILIZADO MATERIAL	60	74
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO	0	0
V. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	1	1
VI. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	29	20
B) ACTIVO CORRIENTE	3.764	2.591
II. EXISTENCIAS	18	18
III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COB	1.529	1.000
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	1.813	1.165
V. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	141	192
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO	1	8
VII. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVAL.	261	208
TOTAL ACTIVO (A+B)	3.853	2.686
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.017	2.016
A) PATRIMONIO NETO	1.627	1.303
A-1) FONDOS PROPIOS	1.627	1.303
I. CAPITAL	300	300
III. RESERVAS	532	347
V. RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0
VII. RESULTADO DEL EJERCICIO	795	656
B) PASIVO NO CORRIENTE	121	114
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO	119	99
II. DEUDAS A LARGO PLAZO	2	15
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	0	0
C) PASIVO CORRIENTE	2.105	1.270
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO	23	22
III. DEUDAS A CORTO PLAZO	0	0
IV. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	0	0
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAG	2.082	1.248

VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO	0	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	3.853	2.686

Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A. CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	ACUMULADO AL TERCER TRIMESTRE	
A) OPERACIONES CONTINUADAS	2.017	2.016
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.822	2.578
a) Ventas	-21	-25
b) Prestaciones de servicios	2.844	2.604
4. Aprovisionamientos	-178	-172
a) Consumo de mercaderías	156	150
b) Consumo de materias primas y otras materia	-326	-311
c) Trabajos realizados por otras empresas	-8	-11
5. Otros ingresos de explotación	0	2
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0	2
6. Gastos de personal	-905	-861
a) Sueldos, salarios y asimilados	-667	-657
b) Cargas sociales	-238	-204
7. Otros gastos de explotación	-933	-880
a) Servicios exteriores	-810	-737
b) Tributos	-123	-135
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	0	-7
d) Otros gastos de gestión corriente	0	0
8. Amortización del inmovilizado	-13	-12
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0	0
a) Deterioros y pérdidas	0	0
b) Resultados por enajenaciones y otras	0	0
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+11)	794	655
12. Ingresos financieros	2	1
b) De valores negociables y otros instrumento	2	1
b2) De terceros	2	1
13. Gastos financieros	0	-1
b) Por deudas con terceros	0	-1
14. Variación de valor razonable en instrumentos f	0	0
a) Cartera de negociación y otros	0	0
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de ins	0	0
b) Resultados por enajenaciones y otras	0	0
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	1	1
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	795	656

2.- ANALISIS:

2.1 Variaciones destacables:

- 2.1.1** Incremento del importe neto de la cifra de negocios en 244 mil euros, con una variación del 9,46 % respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.2** Incremento de la partida “aprovisionamientos” en 6 mil euros, un incremento del 3,65% respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.3** Incremento de la partida de “gastos de personal” en 44 mil euros, con una variación del 5,07 % respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.4** Incremento de la partida “otros gastos de explotación” en 53 mil euros, una variación del 6,03% respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.5** Incremento de la “amortización” en 1 mil euros, un 8,71% de variación respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.6** Incremento del resultado de explotación en +139 mil euros, un 21,13 % de variación respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.7** Estancamiento del resultado financiero en 0 mil euros.
- 2.1.8** Incremento del resultado antes de impuestos del período analizado (acumulado al tercer trimestre) en +139 mil euros, un 21,15 % respecto al mismo período del ejercicio anterior.

2.2 Análisis:

- 2.2.1** Incremento del importe neto de la cifra de negocios en 244 mil euros, con una variación del 9,46 % respecto al mismo período del ejercicio anterior (2016) es el resultado de la suma de los incrementos en las magnitudes que finalmente determinan la cuantía de dicha cifra, como son el número de habitaciones vendidas y el precio al que se venden éstas o los ingresos que dejan los clientes recibidos, influyendo estos cambios, no sólo en esta cifra de negocios, sino en casi todas las magnitudes que componen la cuenta de resultados de la Sociedad. En el caso concreto de la influencia en la cifra de

negocios la evolución de ambas magnitudes ha sido de signo positivo (mayor que el ejercicio anterior) multiplicándose su efecto.

Podemos ver la evolución de las magnitudes mencionadas en la siguiente tabla:

MAGNITUDES ESTADISTICAS	TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A. TERCER TRIMESTRE			
	2017	2016	Variación	
			Absoluta	%
HABITACIONES DISPONIBLES	42.586	42.586	0	0,00%
HABITACIONES OCUPADAS	34.772	33.957	815	2,40%
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	81,7%	79,7%	1,9%	2,40%
CLIENTES ALOJADOS	93.222	89.223	3.999	4,48%
CLIENTES ALOJADOS POR HABITACION	2,68	2,63	0,05	2,03%
TOTAL INGRESOS (miles de euros)	2.822	2.580	242	9,38%
TOTAL INGRESOS POR HABITACION OCUPADA	81,16	75,98	5,18	6,82%
TOTAL INGRESOS POR CLIENTE ALOJADO	30,27	28,92	1,36	4,69%

Vemos, en primer lugar, que se han vendido 815 habitaciones más que en el mismo período del ejercicio anterior (un 2,40% de incremento) y también se han alojado 3.999 clientes más (un 4,48% de incremento), paralelamente observamos que tanto el ingreso por habitación ocupada como el ingreso por cliente alojado se han incrementado respecto al ejercicio anterior, +5,18 euros de crecimiento por habitación ocupada (lo que supone un incremento del 6,82%) y + 1,36 euros por cliente alojado (lo que supone una variación positiva del 4,69%). Estas variaciones del mismo signo se han acumulado produciendo el importante crecimiento de la cifra de negocios.

2.2.2 Incremento de la partida “aprovisionamientos” en 6 mil euros, un incremento del 3,65%.

Para analizar esta variación primero tenemos que diferenciar del resto el efecto producido en la partida “trabajos realizados por otras empresas” dado que en ella se recogen los costes por overbooking, es decir, la pérdida que debe asumir el hotel cuando se ha visto obligado a desviar clientes a otros establecimientos. Un aumento de los niveles de ocupación, como hemos

visto en el punto anterior, supone también un incremento del riesgo de que se produzcan momentos de exceso de ocupación, sin embargo vemos que los costes por overbooking se han reducido en 3 miles de euros, lo que indica una gestión más eficiente del book del hotel.

4. Aprovisionamientos	-178	-172
a) Consumo de mercaderías	156	150
b) Consumo de materias primas y otras materia	-326	-311
c) Trabajos realizados por otras empresas	-8	-11

Respecto a la evolución de las otras dos partidas que componen los “aprovisionamientos”: los consumos, estos se ven, evidentemente condicionados por el número de pensiones que el hotel vende a sus clientes, por la calidad/cantidad de las mismas y por el resto de consumiciones que los clientes efectúan en el hotel al margen de las pensiones.

Se presentan a continuación el número de clientes que han contratado los distintos tipos de régimen, su peso sobre el total y su evolución respecto a los tres primeros trimestres de los ejercicios 2017 y 2016.

Tipo régimen	nº de clientes s/régimen		% de clientes s/régimen		variación 2017 vs 2016	
	2017	2016	2017	2016	del nº	del peso
AD	7.627	10.219	8,18%	11,45%	-25,36%	-28,57%
MP	21.011	22.224	22,54%	24,91%	-5,46%	-9,51%
PC	0	0	0,00%	0,00%	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
SA	64.584	56.780	69,28%	63,64%	13,74%	8,86%
Total	93.222	89.223	100,00%	100,00%	4,48%	0,00%

Además, la evolución de la tipología de régimen que los clientes han contratado, disminuyendo el peso de los clientes que vienen con una pensión contratada y aumentando el peso de los clientes que vienen en “sólo alojamiento (SA)”.

Por ello, a pesar de haberse reducido el número de pensiones vendidas se ha incrementado, aunque muy ligeramente la inversión realizada en satisfacer a estos clientes.

2.2.3 Incremento de la partida de “gastos de personal” en 44 mil euros, con una variación del 5,07 % respecto al mismo período del ejercicio anterior.

La continuidad del periodo de apertura respecto al ejercicio anterior ha llevado pareja una estabilidad en el volumen de la plantilla cuyo coste ordinario también se mantiene estable en los últimos ejercicios. En 2017 el incremento ha sido ligeramente superior por la imposibilidad de aplicar la bonificación de los fijos discontinuos por la ausencia en su momento de presupuestos generales del estado y por la finalización de Incapacidades Temporales que suponían bonificaciones en los costes de Seguridad Social.

Plantilla media Total 30 de Septiembre	Fijos	Eventuales	Total
2017	28,84	8,81	37,65
2016	29,22	7,17	36,39
2015	28,44	5,97	34,41
2014	28,47	6,62	35,08

2.2.4 Incremento de la partida “otros gastos de explotación” en 53 mil euros, una variación del 6,03% respecto al mismo período del ejercicio anterior.

Esta variación se debe a la suma neta de las variaciones de las subpartidas que la componen, entre las que podemos destacar:

La partida de “servicios exteriores” sufre un incremento de 73 miles de euros (un 9,9% de variación) debido, también, a la suma de las siguientes variaciones principalmente:

- El incremento de la partida de “reparaciones y conservación” un 9,3% (11 miles de euros). En el ejercicio 2016 se llevaron a cabo varias reparaciones y mantenimientos importantes, como pintura y reparación de aire acondicionado. Mientras que en el ejercicio 2017 se han reparado las calderas y otras instalaciones.
- El incremento de la partida de “servicios de profesionales independientes” un -22,18% (45 miles de euros). Principalmente debido al incremento de los servicios de “música y animación”, los de “seguridad y socorrismo”, las “comisiones de agencias” (Booking principalmente) y los costes de la página web.
- El incremento de la partida de “publicidad” un 58,23% (4 miles de euros).
- El incremento de la partida de “suministros” un 8,16% (10 miles de euros).
- El incremento de la partida “gastos diversos” un 23,89% (3 miles de euros).

Por otro lado también se ve afectada esta partida por el decremento de la partida de “tributos” un -9,212% (-12 miles de euros), reducción de IAE y de tasa de basuras.

También se incluye dentro de esta partida el decremento en las dotaciones a la provisión de insolvencias (-7 miles de euros) que a esta fecha no ha sido necesario dotar.

La suma de estas variaciones explica el 98,15% de la variación total de la partida de “otros gastos de explotación”.

2.2.5 Incremento de la “amortización” en 1 mil euros, un 8,71% de variación respecto al mismo período del ejercicio anterior.

2.2.6 Incremento del resultado de explotación en +139 mil euros, un 21,13 % de variación respecto al mismo período del ejercicio anterior.

La suma de las cinco variaciones anteriores (ingresos, aprovisionamientos, costes de personal, otros costes de explotación y amortizaciones) explican el 98,93 % del incremento de 139 mil euros en el resultado de explotación, pasando de los 655 miles de euros a 30 de septiembre de 2016 a los 795 miles de euros a la misma fecha de 2017.

Hemos de resaltar que este resultado de explotación de los nueve primeros meses del ejercicio se verá sensiblemente reducido al terminar la temporada de apertura del hotel el 31 de octubre y, por tanto, durante dos de los tres meses del cuarto trimestre no se generarán ingresos y si se devengarán gastos.

2.2.7 Estancamiento del resultado financiero en 0 mil euros.

2.2.8 Incremento del resultado antes de impuestos del período analizado (acumulado al tercer trimestre) en +139 mil euros, un 21,15 % respecto al mismo período del ejercicio anterior.

Al igual que se expone en el punto del resultado de explotación, esta variación se explica en un 99,14% por la suma de las variaciones de los cinco primeros puntos, añadiéndole el estancamiento de los resultados financieros.

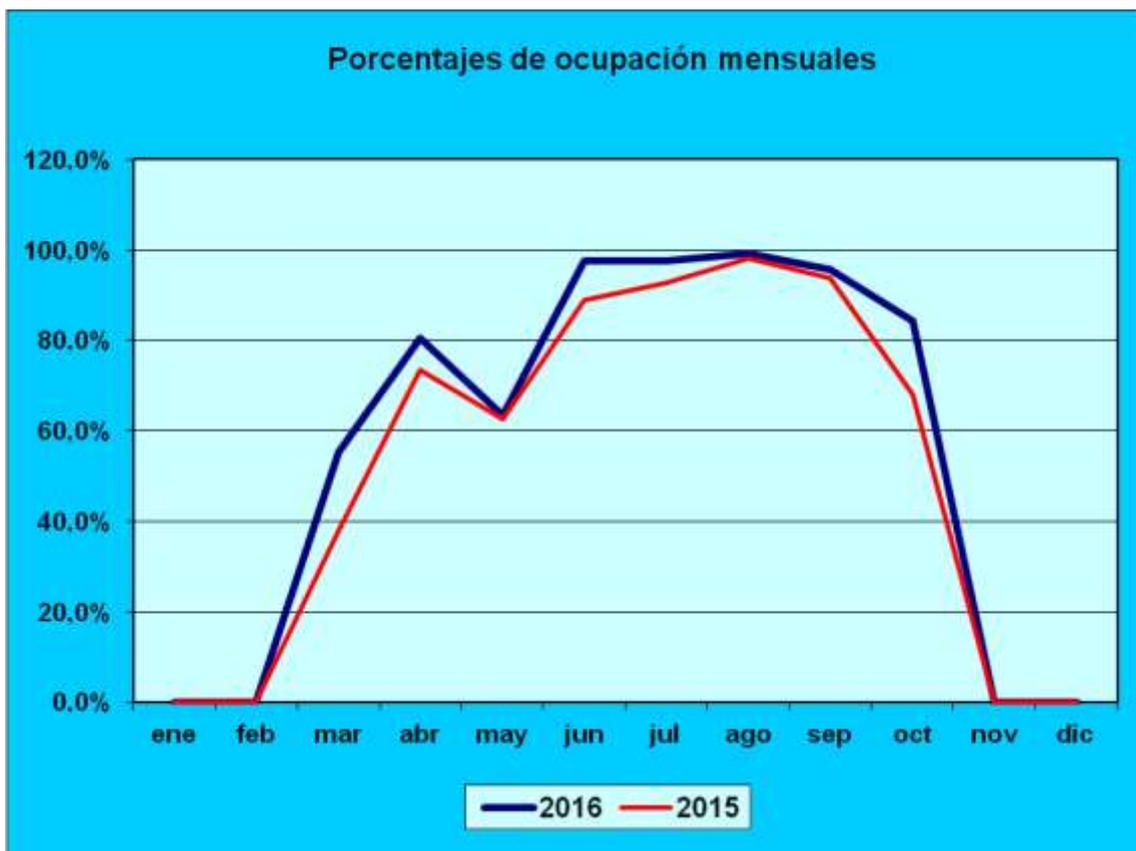
Queremos volver a resaltar lo ya dicho en el punto anterior, el resultado final del ejercicio será sensiblemente inferior al registrado a 30 de septiembre al concluir la temporada de apertura del ejercicio el día 31 de octubre, dejándose de generar ingresos y continuando generándose costes. Tampoco se ha contabilizado el efecto del impuesto sobre sociedades sobre el resultado del ejercicio.

3.- ESTACIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD:

Al ser la actividad que desarrolla TR Hotel Jardín del Mar, S.A. el alojamiento hotelero en un emplazamiento fundamentalmente vacacional, el análisis de los resultados por trimestres del ejercicio tenemos que enmarcarlo dentro del mercado componente estacional que tiene esta actividad que fundamentalmente se desarrolla en el segundo y principalmente en el tercer trimestre del ejercicio.

Este componente estacional lo podemos ver en los siguientes gráficos que nos muestran:

Primero la evolución de las ocupaciones mensuales en porcentaje a lo largo de los dos últimos ejercicios completos (2016 y 2015):



Y en segundo lugar los porcentajes que sobre la ocupación anual de los dos últimos ejercicios completos han representado sus respectivos trimestres:

Ejercicio 2016:



Ejercicio 2015:

