

***DECLARACIÓN INTERMEDIA***  
***TERCER TRIMESTRE DEL EJERCICIO 2018.***



**INDICE:**

1.- MAGNITUDES ECONÓMICAS .....	3
2.- ANÁLISIS .....	5
3.- ESTACIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD .....	11

## 1.- MAGNITUDES ECONÓMICAS:

A continuación se presentan las magnitudes económicas correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2018, cerrado a 30 de septiembre. Los datos aquí presentados están expresados en miles de euros:

### Balance de situación:

<b>TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.</b>		<b>ACUMULADO AL</b>	
<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>		<b>TERCER TRIMESTRE</b>	
<b>ACTIVO</b>	<b>2.018</b>	<b>2.017</b>	
	(cifras en miles de €)		
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>121</b>	<b>89</b>	
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE	0	0	
II. INMOVILIZADO MATERIAL	92	60	
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	29	
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.768</b>	<b>3.764</b>	
II. EXISTENCIAS	17	18	
III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COB	1.651	1.529	
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	1.533	1.813	
V. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	0	141	
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO	3	1	
VII. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVAL.	475	261	
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>3.853</b>	<b>3.853</b>	
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.018</b>	<b>2.017</b>	
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.809</b>	<b>1.627</b>	
A-1) FONDOS PROPIOS	1.809	1.627	
I. CAPITAL	300	300	
III. RESERVAS	852	532	
V. RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0	
VII. RESULTADO DEL EJERCICIO	656	795	
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>110</b>	<b>121</b>	
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO	110	119	
II. DEUDAS A LARGO PLAZO	0	2	
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	0	0	
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.881</b>	<b>2.105</b>	
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO	39	23	
III. DEUDAS A CORTO PLAZO	0	0	
IV. DEUDAS EMPR. GRUPO Y ASOCIADAS A C. PLAZO	0	0	
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAG	1.835	2.082	
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO	0	0	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>3.800</b>	<b>3.853</b>	

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias:**

TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	ACUMULADO AL TERCER TRIMESTRE	
	2.018	2.017
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.913</b>	<b>2.822</b>
a) Ventas	-32	-21
b) Prestaciones de servicios	2.945	2.844
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>-180</b>	<b>-178</b>
a) Consumo de mercaderías	164	156
b) Consumo de materias primas y otras materias	-342	-326
c) Trabajos realizados por otras empresas	-2	-8
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0	0
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-955</b>	<b>-905</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados	-710	-667
b) Cargas sociales	-245	-238
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-1.110</b>	<b>-933</b>
a) Servicios exteriores	-970	-810
b) Tributos	-132	-123
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	0	0
d) Otros gastos de gestión corriente	0	0
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>-12</b>	<b>-13</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>
a) Deterioros y pérdidas	0	0
b) Resultados por enajenaciones y otras	-3	0
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+11)</b>	<b>661</b>	<b>794</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
b) De valores negociables y otros instrumento	1	2
b2) De terceros	1	2
<b>13. Gastos financieros</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
b) Por deudas con terceros	0	0
<b>14. Variación de valor razonable en instrumentos f</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a) Cartera de negociación y otros	0	0
<b>16. Deterioro y resultado por enajenaciones de ins</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
b) Resultados por enajenaciones y otras	-1	0
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>662</b>	<b>795</b>

## **2.- ANÁLISIS:**

### **2.1 Variaciones destacables:**

- 2.1.1** Incremento del importe neto de la cifra de negocios en 91 mil euros, con una variación del 3,22 % respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.2** Incremento de la partida “aprovisionamientos” en 2 mil euros, un incremento del 0,82% respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.3** Incremento de la partida de “gastos de personal” en 50 mil euros, con una variación del 5,58 % respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.4** Incremento de la partida “otros gastos de explotación” en 169 mil euros, una variación del 18,09% respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.5** Decremento de la “amortización” en -1 mil euros, un -6,67% de variación respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.6** Decremento del resultado de explotación en -132 mil euros, un -16,65 % de variación respecto al mismo período del ejercicio anterior.
- 2.1.7** Decremento del resultado financiero en -1 mil euros.
- 2.1.8** Decremento del resultado antes de impuestos del período analizado (acumulado al tercer trimestre) en -133 mil euros, un -16,73 % respecto al mismo período del ejercicio anterior.

### **2.2 Análisis:**

- 2.2.1** Incremento del importe neto de la cifra de negocios en 91 mil euros, con una variación del 3,22 % respecto al mismo período del ejercicio anterior (2017) 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 contrario,

menor número de habitaciones vendidas pero con mayores ingresos por habitación, resultando en global un mayor volumen de ingresos.

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

TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.	TERCER TRIMESTRE			
			Variación	
MAGNITUDES ESTADÍSTICAS	2018	2017	Absoluta	%
HABITACIONES DISPONIBLES	42.586	42.586	0	0,00%
HABITACIONES OCUPADAS	33.602	34.772	-1.170	-3,36%
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	78,9%	81,7%	-2,7%	-3,36%
CLIENTES ALOJADOS	91.239	93.222	-1.983	-2,13%
CLIENTES ALOJADOS POR HABITACIÓN	2,72	2,68	0,03	1,28%
TOTAL INGRESOS (miles de euros)	2.913	2.822	91	3,22%
TOTAL INGRESOS POR HABITACIÓN OCUPADA	86,69	81,16	5,53	6,82%
TOTAL INGRESOS POR CLIENTE ALOJADO	31,93	30,27	1,66	5,47%

Vemos, en primer lugar, que se han vendido 1.170 habitaciones menos que en el mismo período del ejercicio anterior (un -3,36% de decremento) y también se han alojado 1.983 clientes menos (un -2,13% de decremento), paralelamente observamos que tanto el ingreso por habitación ocupada como el ingreso por cliente alojado se han incrementado respecto al ejercicio anterior, +5,53 euros de crecimiento por habitación ocupada (lo que supone un incremento del 6,82%) y + 1,66 euros por cliente alojado (lo que supone una variación positiva del 5,47%). Estas variaciones, aunque de signo contrario, producen el crecimiento de la cifra de negocios.

### 2.2.2 Incremento de la partida “aprovisionamientos” en 2 mil euros, un incremento del 0,82% respecto al mismo período del ejercicio anterior.

Aunque aparentemente no se ha producido prácticamente variación en esta partida sí que se han producido cambios que merecen destacarse en el comportamiento de los clientes a la hora de elegir el régimen contratado.

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. La disminución de los niveles de ocupación, como hemos visto en el punto anterior, supone también un decremento del riesgo de que se produzcan momentos de exceso de ocupación, por ello vemos una reducción de esta partida en 6 mil euros.

<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>-180</b>	<b>-178</b>
a) Consumo de mercaderías	164	156
b) Consumo de materias primas y otras materia	-342	-326
c) Trabajos realizados por otras empresas	-2	-8

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 2018 y 2017.

Tipo régimen	nº de clientes s/régimen		% de clientes s/régimen		variación 2017 vs 2018	
	2018	2017	2018	2017	del nº	del peso
<b>AD</b>	4.300	7.627	4,71%	8,18%	-43,62%	-42,40%
<b>MP</b>	25.284	21.011	27,71%	22,54%	20,34%	22,95%
<b>PC</b>	0	0	0,00%	0,00%	-	-
<b>SA</b>	61.655	64.584	67,58%	69,28%	-4,54%	-2,46%
<b>Total</b>	<b>91.239</b>	<b>93.222</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>-2,13%</b>	<b>0,00%</b>

A la vista de la tabla podemos ver que, para simplificar el análisis, podemos decir que los 1.983 clientes menos respecto al ejercicio anterior son de los

que vienen en “sólo alojamiento (SA)” y que el resto de clientes que varían pasan de “sólo alojamiento (SA)” o “alojamiento y desayuno (AD)” a “Media pensión (MP)” lo que supone un incremento en el volumen de costes (y de ingresos).

**2.2.3** Incremento de la partida de “gastos de personal” en 50 mil euros, con una variación del 5,58 % 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 se mantiene en el leve crecimiento de los últimos ejercicios. En 2018 el incremento ha sido ligeramente superior debido principalmente a la aplicación pactada en el nuevo convenio colectivo que fija el incremento salarial para los próximos 4 ejercicios, un 5% los dos primeros y un 3,5% los dos últimos, 17% total.

Plantilla media Total 30 de Septiembre	Fijos	Eventuales	Total
<b>2018</b>	27,92	10,50	38,42
<b>2017</b>	28,84	8,81	37,65
<b>2016</b>	29,22	7,17	36,39
<b>2015</b>	28,44	5,97	34,41
<b>2014</b>	28,47	6,62	35,08

**2.2.4** Incremento de la partida “otros gastos de explotación” en 169 mil euros, una variación del 18,09% respecto al mismo período del ejercicio anterior.

Esta variación se debe en un 95% a la variación de la partida de “servicios exteriores” que sufre un incremento de 160 miles de euros (un 19,75% de variación), el resto es debido al incremento de la partida de “tributos”.

A su vez, la variación de la partida de “servicios exteriores” se explica en un 93% por el ahorro en la partida de “reparación y conservación” en 39 miles de euros y el incremento de la partida de “servicios de profesionales

independientes” en 210 miles de euros, principalmente por la contabilización de los contratos de prestación de servicios de la cadena por 215 miles de euros.

**2.2.5** Decremento de la “amortización” en -1 mil euros, un -6,67% de variación respecto al mismo período del ejercicio anterior.

**2.2.6** Decremento del resultado de explotación en -132 mil euros, un -16,65 % 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 97,5 % del decremento de 132 mil euros en el resultado de explotación, pasando de los 794 miles de euros a 30 de septiembre de 2017 a los 661 miles de euros a la misma fecha de 2018.

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 con un mínimo decremento de 1 mil euros.

**2.2.8** Decremento del resultado antes de impuestos del período analizado (acumulado al tercer trimestre) en -133 mil euros, un -16,73 % 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 97,51% por la suma de las variaciones de los cinco primeros puntos, añadiéndole la 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 considerado el efecto del impuesto sobre sociedades sobre el resultado dada la importante variación que puede tener el mismo en el último trimestre, por lo que siempre estamos hablando en este informe de “resultados antes de impuestos”.

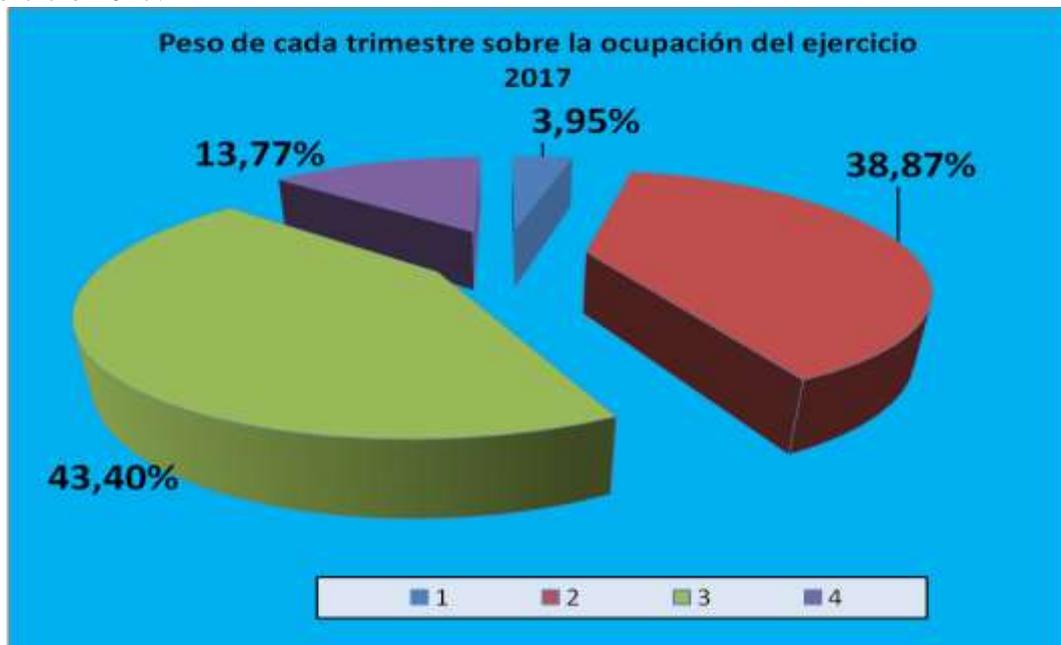
### **3.- ESTACIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD:**

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 del primer trimestre del ejercicio tenemos que situarlo 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, los porcentajes que sobre la ocupación anual de los dos últimos ejercicios completos han representado sus respectivos trimestres:

Ejercicio 2017:



Ejercicio 2016:



Y en segundo lugar la evolución de las ocupaciones mensuales en porcentaje a lo largo de los dos últimos ejercicios completos (2017 y 2016):

