



TR Hotel Jardín del Mar, S.A.  
C/ Hermosilla, 57.  
28001 – Madrid

Comisión Nacional del Mercado de Valores  
Dirección General de Mercados  
C/ Edison, 4  
28006 – Madrid

Muy señores nuestros:

En respuesta a su requerimiento de información de fecha 28 de noviembre de 2016, con nº de registro de salida 2016142722, recibido en estas oficinas el 1 de diciembre de 2016, cuya copia adjuntamos como **documento 1**. En dicha carta nos requerían determinada información en relación con la revisión de los informes financieros individuales del ejercicio 2015, así como de las informaciones financieras correspondientes al primer semestre y tercer trimestre del ejercicio 2016 de TR Hotel Jardín del Mar, S.A. (en adelante, TR Hotel Jardín del Mar o la Sociedad), procedemos a dar contestación, punto por punto, a lo solicitado en dicho escrito:

#### Apartado 1.

*En la nota 5 de la memoria, relativa al Inmovilizado material, se indica que el inmovilizado en curso por importe de 11.539 € recoge los gastos incurridos en la obra del piso piloto que servirá de modelo para la renovación de las habitaciones del hotel. Al cierre del ejercicio 2015 no existen compromisos significativos de adquisición de inmovilizado material.*

*En el informe de gestión se indica que tienen previsto llevar a cabo pequeños trabajos de reparación, conservación y mantenimiento, (como mínimo trabajos de reparación de escayola interior y de pintura de al menos una de las fachadas) bien con personal propio o mediante la contratación de profesionales externos y que, si bien individualmente no sean significativos, en su conjunto pueden alcanzar una cifra medianamente relevante, no estando cerrados los presupuestos definitivos.*

*La cifra de inmovilizado totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2015 es de 129 miles €, que supone cerca del 51% del coste total. En el apartado 2.1 del Informe de gestión indica que la finalización del período de amortización no supone la finalización de la vida útil.*

*Con relación a este punto:*

- 1.1 *Indiquen si el citado piso piloto es uno de los apartamentos del hotel que posteriormente va a ser objeto de ocupación por los clientes, y justifiquen, en cualquier caso, la activación de los gastos incurridos en la obra de acuerdo con lo establecido en el apartado 5º del marco conceptual del Plan General de*

*Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, de 16 de noviembre (en adelante, PGC).*

- 1.2 *Actualicen a la fecha de su respuesta la situación de la obra del piso piloto, la renovación prevista de las habitaciones y de las obras de reparación, conservación y mantenimiento, indicando su impacto contable actual y previsto.*
- 1.3 *Expliquen los motivos del alto porcentaje de elementos totalmente amortizados en uso y qué criterio y metodología utilizan para estimar las vidas útiles de cada categoría de elemento de inmovilizado material.*

### **Respuesta 1.1**

En primer lugar, indicamos que efectivamente el piso piloto es uno de los apartamentos del hotel que posteriormente será y de hecho, ya ha sido ya objeto de ocupación por los clientes.

La naturaleza de las partidas que han sido objeto de activación en relación con los gastos incurridos en dicha obra corresponde a los gastos incurridos en la reforma del suelo de la habitación (cambio del suelo de gres a parquet) aplicando, precisamente, los principios establecidos en el apartado 5º del marco conceptual del PGC, a saber:

*Los activos deben reconocerse en el balance cuando sea probable la obtención a partir de los mismos de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro, y siempre que se puedan valorar con fiabilidad.*

Y en particular, la letra f) del apartado tercero “Normas particulares sobre inmovilizado material” de las “Normas de Registro y Valoración” del mencionado PGC:

*f) Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material serán incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alarga miento de su vida útil.*

El criterio de esta Sociedad es que el cambio de tipo de suelo aporta mayor valor al bien al incrementarse la calidad de los materiales y supondrá, por tanto, una mayor generación de ingresos de ese apartamento.

### **Respuesta 1.2**

A fecha de la presente el “activo en curso” ya fue clasificado como Inmovilizado Material, ya que la obra terminó. La Sociedad ha pospuesto la renovación del resto de habitaciones. El resto de obras de reparación, conservación y mantenimiento que se informaron han sido realizadas, siendo las más relevantes las siguientes:

Pintura fachada edificio	27.717 €
Yeso techos restaurante y recepción	7.674 €
Reparación compresor A.Acondicionado	13.462 €

### Respuesta 1.3

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de la vida útil estimada de los respectivos bienes.

El hecho de que exista un volumen significativo de elementos de inmovilizado totalmente amortizados que permanecen en uso se explica dada la misma naturaleza de la Sociedad, la cual tiene muy pocos activos de elevada vida útil e importe relevante, como pueden ser los terrenos y las construcciones, estando ya el importe que aparece en el balance de la Sociedad por este concepto completamente amortizado (13.662 euros), y siendo los activos más habituales de la Sociedad de vida útil más corta, lo que no implica que la sociedad los deje de utilizar, aunque sea de una forma más residual, al término de su vida útil teórica, motivo por el que no se dan de baja del activo del balance.

Con ánimo de ser más gráficos pondremos un ejemplo sencillo de comprender, las cortinas de las habitaciones forman parte de la partida "lencería" que, a su vez y junto con el "menaje", componen una de las partidas más relevantes del activo de la Sociedad, la partida de "otro inmovilizado material". Como hemos dicho las cortinas, al igual que el resto de elementos que forman la lencería (sábanas, colchas, mantas, manteles, servilletas,...), tienen una vida útil teórica de 4 ejercicios, sin embargo, aunque se vayan realizando sustituciones continuamente en función de su deterioro real, gran parte de estos elementos se continúan aprovechando una vez finalizado su teórico período de utilidad, aun que sea de forma residual o como stock de seguridad para ser usados en caso de rotura de los elementos nuevos que les han sustituido en su uso diario durante el tiempo que tarde el arreglo o sustitución de éstos.

En cualquier caso, la Sociedad realizará un análisis más profundo de sus activos por si tuviera que dar de baja definitivamente alguno o algunos de sus activos 100% amortizados, o reestimar la vida útil de algunos de dichos activos.

### Apartado 2

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo a 31 de diciembre de 2015 es de 563.807 €, equivalente a un 50% del total del activo. En la nota 9 de la memoria se indica que el epígrafe "Efectivo y equivalentes de efectivo" incluye la tesorería del Grupo.*

*En relación con el efectivo y equivalentes y teniendo en cuenta la materialidad de su saldo, faciliten:*

- 2.1 Un desglose de los elementos que lo componen.*
- 2.2 Una conciliación de los importes recogidos en las partidas "cobros de intereses" y "pagos por inversiones en inmovilizado material" del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2015 con la cuenta de pérdidas y ganancias y las correspondientes notas de la memoria.*

### Respuesta 2.1

En primer lugar aclarar que la nota 9 de la memoria habla de la tesorería de “la Sociedad”, no “del Grupo”, ya que las cuentas anuales que se presentan son individuales y no consolidadas.

El saldo de efectivo y equivalentes a 31 de diciembre de 2015 que asciende a 563,8 miles de euros se desglosa en:

Caja:	6,2 miles de euros
Bancos e instituciones de crédito Cuentas Corrientes	557,6 miles de euros

### Respuesta 2.2

1º) El importe recogido en la partida “cobros de intereses” del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2015 por importe de 32.015 € proviene de la suma de:

- Los intereses devengados y no cobrados en ejercicios anteriores 22.961 € (véase Nota 7.1 de la memoria) registrados en el epígrafe “Créditos a empresas - Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” al cierre del ejercicio 2014. De este modo, en las cuentas anuales se puede ver el saldo del ejercicio 2014 por el citado importe y que el ejercicio 2015 no tiene saldo, luego los intereses pendientes de 2014 han sido cobrados.
- Mas los intereses devengados en el ejercicio 2015 y cobrados, registrados en el epígrafe “Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros” en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2015 por importe de 16.929 €.
- Menos las retenciones que dichos cobros hayan generado (7.875 €). Dicho importe no está especificado ya que forma parte de las “retenciones y pagos a cuenta”.
- Así:  $22.961 + 16.929 - 7.875 = 32.015 \text{ €}$

2º) El importe recogido en la partida “pagos por inversiones en inmovilizado material” del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2015 por importe de -84.845 € refleja los pagos realizados en la compra de activos descontando la financiación obtenida para su adquisición y proviene de la suma de:

- La variación de las partidas del Balance de Situación que reflejan en el Activo del balance el Inmovilizado Material de los ejercicios 2014 y 2015:  $56.356 - 81.826 = -25.470 \text{ €}$ .
- Considerando el efecto de la amortización del ejercicio 2015 reflejada en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, que no supone salida de caja: - 16.090 €.
- La variación de las partidas del Balance de Situación que reflejan los “Proveedores de inmovilizado a largo plazo” de los ejercicios 2014 y 2015:  $15.097 - 58.382 = -43.285 \text{ €}$ . De acuerdo con la NIC 7.p16 los pagos por adquisición de inmovilizado se consideran actividades e inversión.
- Así:  $-25.470 - 16.090 - 43.285 = -84.845 \text{ €}$

### Apartado 3

*En la nota 7.1 de la memoria, relativa a Inversiones financieras a corto plazo, indican que la Sociedad tiene un fondo de inversión cuyo saldo a 31 de diciembre de 2015 asciende a 241.897 €, equivalente a un 21,6% del activo. En la nota 4.3, relativa a las Normas de valoración de los instrumentos financieros, indican que los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de dicho valor razonable. Según consta en la nota 14.5 de la memoria, relativa a Gastos e ingresos financieros, en 2015 han registrado un ingreso de 1.897 € por este concepto.*

*En el apartado 9.2.1.b) del Plan General de Contabilidad sobre el contenido de la memoria, relativo a los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y las correspondientes notas de la memoria.*

*En relación con esta partida:*

- 3.1 *Indiquen el método empleado para determinar el valor razonable del fondo de inversión.*

### Respuesta 3.1

La sociedad contabiliza el valor que la entidad financiera tenedora del fondo de inversión, Banco de Sabadell en este caso, le comunica como valor liquidativo del mismo al cierre de cada ejercicio.

### Apartado 4

*Para la correcta comprensión de las cuentas anuales consolidadas, deberán facilitar la siguiente información:*

- 4.1 *Aclaren la aparente discrepancia entre la afirmación recogida en la nota 7.2 de la memoria en la que se indica que la gestión de los riesgos financieros está centralizada en la Dirección Financiera, y lo indicado en la nota 15.3 relativo a que TR Hotel no dispone de personal de alta dirección.*

### Respuesta 4.1

En primer lugar aclarar que las cuentas que la Sociedad presenta no son consolidadas sino individuales.

En segundo lugar, y a pesar de lo anterior, como esta Comisión conoce y como se manifiesta en diversos lugares de la información que la Sociedad hace pública, la Sociedad mercantilmente pertenece a un grupo de empresas y organizativamente forma

---

parte de una cadena hotelera, la Dirección Financiera a la que se hace referencia pertenece a la sociedad cabecera de dicha cadena hotelera que es propietaria de los inmuebles que las sociedades gestoras, como la Sociedad TR Hotel Jardín del Mar, le arriendan. Por otro lado, también es conocido, como se pone de manifiesto en el apartado 5.3 de su escrito, que existe un contrato de asesoramiento, consultoría y otros servicios entre esa sociedad cabecera y la Sociedad, entre dichos servicios se encuentran los prestados por la Dirección Financiera. Por ello, al decir que “la gestión de los riesgos financieros está centralizada en la Dirección Financiera” nos referimos a que la “centraliza” la sociedad cabecera de la cadena para todas las sociedades que componen dicha cadena y, por tanto, no existe discrepancia con decir que la Sociedad no dispone de personal de alta dirección ya que la Dirección Financiera no se encuentra en nómina de la Sociedad.

#### Apartado 5

*En relación con la formulación de las cuentas anuales consolidadas a partir del ejercicio 2016, se les recuerda...*

#### Respuesta 5

La Sociedad toma nota de las recomendaciones de esa Comisión para la elaboración de los futuros estados financieros y demás información pública.

#### Apartado 6

*En el informe del primer semestre de 2016 indican que no han registrado ningún gasto por arrendamiento del hotel debido a que éste se determina en función del resultado bruto de explotación, que a 30 de junio de 2016 era negativo como consecuencia de la elevada estacionalidad de la actividad de la Sociedad, que se concentra en los meses de julio y agosto.*

*Aunque en la declaración intermedia de gestión del tercer trimestre de 2016 el resultado bruto de explotación de TR Hotel es positivo, no se indica nada respecto al citado gasto por arrendamiento en la correspondiente declaración intermedia de gestión.*

*Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2016 indican que todavía no se ha contabilizado el efecto del impuesto sobre sociedades sobre el resultado del ejercicio.*

*Con relación a estos temas:*

- 6.1 *Justifiquen, de acuerdo con la norma contable aplicable, y considerando que según los resultados de ejercicios anteriores, es probable que el resultado de la Sociedad a cierre del ejercicio sea positivo, por qué no se ha registrado ningún gasto por arrendamiento a 30 de junio de 2016.*
- 6.2 *Indiquen si a 30 de septiembre de 2016 la Sociedad ha contabilizado algún gasto en concepto de arrendamiento y justifique su importe.*
- 6.3 *En relación con el gasto por impuesto sobre sociedades: (i) justifiquen, indicando la norma contable que lo ampara, por qué no se ha registrado ningún importe por dicho concepto a 30 de septiembre de 2016; y (ii) faciliten una estimación de su importe y, en caso de que sea significativo, envíen una nueva declaración intermedia de gestión incorporando dicho efecto fiscal.*

### **Respuesta 6.1**

Dado que, tal y como se determina en el contrato de arrendamiento de la Sociedad, el importe del dicho arrendamiento se determina aplicando un porcentaje (80%) sobre el Beneficio Bruto de Explotación (GOP), la Sociedad mantiene el criterio de no contabilizar un gasto variable en función de un beneficio hasta que dicho beneficio realmente no se haya puesto de manifiesto en virtud de la normativa sobre pagos contingentes. Así, la NIC 17 define las Cuotas contingentes del arrendamiento como la parte de los pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que se basa en el importe futuro de un factor que varía por razones distintas del mero paso del tiempo (por ejemplo, un tanto por ciento de las ventas futuras, grado de utilización futura, índices de precios futuros, tipos de interés de mercado futuros, o un tanto por ciento sobre un resultado futuro, etc.). Los pagos contingentes se cargarán como gastos en los ejercicios en los que sean incurridos. Se entiende que dadas las circunstancias al 30 de junio el gasto aún no se ha incurrido.

### **Respuesta 6.2**

A 30 de septiembre de 2016 la Sociedad con un GOP de casi un milla de euros ya ha registrado el importe máximo posible en concepto de arrendamiento tal y como se especifica en su contrato que establece un importe máximo de 250.000 €. El importe consignado es el máximo porque la Sociedad estima que en el 4º trimestre no se van a producir pérdidas que minoren su GOP por debajo de los 312.500 €, importe mínimo del GOP para que el coste del arrendamiento sea de 250.000 €.

### **Respuesta 6.3**

Dado que para los periodos del primer y tercer trimestre la sociedad no aporta, ni está obligada a ello, Estados Financieros completos del periodo en cuestión, la información sobre la que se expresa la Sociedad es siempre antes de impuestos, queriendo decir la

---

expresión mencionada únicamente que no se ha tenido en cuenta el gasto por impuesto de sociedades para analizar el resultado del período contemplado y de su comparación con periodos iguales de ejercicios anteriores.

Solicitamos que se tenga por presentada y cumplimentada la respuesta a su requerimiento en tiempo y forma. Así mismo, esperamos que la información y explicaciones adicionales que se recogen en este documento sean suficientes, no obstante, el equipo de TR Hotel Jardín del Mar está a su disposición para resolver o ampliar cualquier duda o cuestión adicional.

Madrid, 23 de diciembre de 2016

D. Luis Carlos García-Plata Polo  
Secretario del Consejo de Administración