

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.L.

Notas explicativas a los Estados
Financieros Intermedios
correspondientes al período de seis
meses finalizado el 31 de diciembre
del ejercicio 2016. Segundo semestre.

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016. Segundo semestre.

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. 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.

Con fecha 25 de febrero de 2016 la sociedad ha firmado junto con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. la ejecución del derecho que le asiste de prorrogar durante los siguientes cinco años el contrato de arrendamiento que las une, tal y como se ha explicado en los párrafos anteriores. Pasando así el vencimiento del contrato de arrendamiento al 13 de abril de 2021 y quedando pendientes dos opciones de prórroga de 5 años cada una en manos de la sociedad. En fecha 10 de marzo de 2016, dicha prórroga ha sido elevada a público mediante escritura con protocolo nº 447 del notario de Madrid D. José Blanco Losada.

La Sociedad, en base a la norma 8ª del PGC entiende este contrato de arrendamiento como “operativo” ya que no se estipula ninguna opción de compra al finalizar el arrendamiento y únicamente se cede al arrendatario el derecho de uso del bien por un período determinado a cambio de un pago que no tiene carga financiera.

La Sociedad mantiene el criterio de que, dado que la ejecución de la prórroga es potestad exclusivamente suya, el compromiso de pago adquirido se limita al 13 de abril de 2021 en tanto en cuanto no se ejecuten los siguientes derechos de prórroga. Aunque, a priori, la intención es llevar a término la totalidad del contrato, es decir, hasta 2031, la realidad es que los pagos **comprometidos** a fecha del presente documento se limitan hasta el 13 de abril de 2021. En cualquier caso y tal y como se estipula en el contrato, de llevarse a cabo las dos prórrogas de 5 años cada una pendientes, el pago máximo por este concepto se fija en 250.000 euros anuales, 2.500.000 euros en el total de los 10 años.

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 31 de diciembre de 2016 en la Calle Hermosilla, 57 de Madrid.

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

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 2016 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 31 de diciembre de 2016 respecto a las últimas Cuentas Anuales cerradas correspondientes al ejercicio 2015 (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.

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 ejercicio analizado las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas. Además, para las partidas correspondientes a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se presentan las cifras del segundo semestre del ejercicio analizado comparadas con el mismo período del ejercicio anterior.

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 ejercicio analizado, 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 33,00 % 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.

La Sociedad, en base a la norma 8ª del PGC entiende el contrato de arrendamiento como “operativo” ya que no se estipula ninguna opción de compra al finalizar el arrendamiento y únicamente se cede al arrendatario el derecho de uso del bien por un período determinado a cambio de un pago que no tiene carga financiera.

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 31 de diciembre de 2014, 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 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.

En primer lugar debemos enfatizar que las provisiones hacen referencia a premios de vinculación a los que tienen derecho los trabajadores siempre que (i) cumplan con un período mínimo de permanencia en la empresa de 15 años y (ii) que su desvinculación se produzca por una de las causas que recoge el convenio sectorial de Baleares.

En segundo lugar, también queremos volver a destacar que no es un premio de jubilación, ni un seguro de vida, sino un premio de vinculación. En este sentido, y según una consulta sobre esta materia realizada a la Dirección General de Seguros en la que ésta especifica que al no estar el premio vinculado directamente a la jubilación su regulación no debe estar ajustada a la misma normativa que los premios por jubilación, es decir, no tienen la obligación de estar externalizados o, en caso de ser dotados internamente, tener asignados activos indisponibles.

En este sentido, la sociedad decidió que, en primer lugar, dejaba de aportar las primas anuales al fondo externo (aunque no se pediría su rescate anticipado por razones de prudencia) y, en segundo lugar, empezaría a dotar la provisión equivalente. Por ello, en la actualidad, la Sociedad, por un lado, es tomadora de una serie de fondos a nombre de los trabajadores que estaban dados de alta cuando se constituyeron y que no han causado baja en la empresa que, a 31 de diciembre de 2016, tiene un valor de 124.464,23 euros. Estos fondos no son disponibles por la Sociedad y están íntegramente ligados a la existencia de la obligación frente a los trabajadores. En consecuencia, la Sociedad considera correcto su presentación neta en el balance, informando de los mismos en la memoria, en concreto en la nota 12.1 Provisiones a largo plazo, al no existir la obligación de tener activos indisponibles asignados, como se ha explicado en el párrafo anterior.

Por otro lado, con objeto de cubrir los compromisos no contemplados en el acuerdo de externalización, la Sociedad procede a complementar en forma de provisión de riesgos y gastos los importes estimados para hacer frente a las obligaciones frente a los trabajadores, en concepto de premio de vinculación. En el ejercicio 2016 se han dotado 21.286,10 euros en relación con las provisiones por retribuciones a largo plazo al personal, aplicando las mismas premisas que mantiene la gestora de los fondos externalizados (en cuanto hipótesis de vinculación dependiendo de antigüedad, puesto, edad, etc), salvo la revalorización de los fondos, que evidentemente no se produce.

El saldo de la provisión interna contabilizada en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2016 es de 101.795,04 euros. Está también contabilizado el activo por diferencia temporaria deducible correspondiente a dicha provisión al tipo impositivo del 25 % por importe, por tanto, de 25.448,77 euros.

La Sociedad tiene contratada la gestión de los fondos externalizados con una compañía aseguradora de reconocido prestigio, experiencia y solvencia, Generali, la cual establece las hipótesis actuariales en función de su experiencia y conocimiento experto de la materia, por lo que la Sociedad aplica en el cálculo de la provisión interna las mismas hipótesis actuariales que Generali.

1º) Un coeficiente revalorizador anual lineal del 2%.

2º) La probabilidad de que un trabajador permanezca vinculado a la sociedad durante más de 15 años es del 0% durante su primer año de contrato, no calculándose, por tanto, en el primer ejercicio ninguna previsión de premio para dicho trabajador.

2º) Aplicando un criterio de máxima prudencia se hace el cálculo del importe como si los trabajadores se fueran a desvincular en el momento de cobrar el importe máximo del premio, por tanto, se estima que los trabajadores se desvincularán a los 65 años, ya que el número de mensualidades a percibir si la desvinculación se produce a los 66 o 67 años es menor que el percibido a los 65 años.

3º) Como quiera que la mayoría de los trabajadores de la sociedad que devengan este derecho son fijos discontinuos y, dependiendo de las necesidades de la sociedad trabajan un mayor o menor número de días al año, el importe de la dotación anual, que se recalcula cada ejercicio, se realiza como si en los ejercicios futuros, el trabajador fuera a estar vinculado con la empresa el mismo número de días que en el último ejercicio y dividiendo dicho cálculo (el número total de días a trabajar hasta los 65 años) en períodos de 274 días ya que a partir de este número de días trabajados el convenio colectivo equipara dicho periodo con una anualidad. Con una limitación, que el número total de períodos de 274 días no puede nunca ser superior al número de ejercicios restantes con el ánimo de no favorecer a estos trabajadores por encima de los que estén vinculados más de ese número de días.

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, como se puede comprobar en la cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual Intermedia (capítulo IV.2), el 69,48% del Importe Neto de la cifra de Negocios del ejercicio 2016 se ha producido en el segundo semestre y mientras que el resultado antes de impuestos del primer semestre fue de -19 mil euros el del segundo semestre fue de +262 mil euros dando, al final, un resultado antes de impuestos anual de +243 mil euros.

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 31 de diciembre de 2016, 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, segundo semestre.
- g) No se han producido impagos u otros incumplimientos de acuerdos de préstamos.
- h) 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 últimos ejercicios completos como durante los dos semestres del ejercicio 2016. Los importes están expresados en euros.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre del ejercicio 2016. TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.

INMOVILIZADO	31/12/2014	ALTAS	BAJAS	31/12/2015	ALTAS	BAJAS	31/12/2016
TOTAL INMOVILIZADO (VALOR NETO CONTABLE)	56.354,45			70.285,56			70.313,98
TOTAL INMOVILIZADO (COSTE ADQUISICION)	216.369,89	30.021,15	0,00	246.391,04	16.248,31	37.866,96	224.772,39
INMOVILIZADO INTANGIBLE	3.200,00	0,00	0,00	3.200,00	165,00	0,00	3.365,00
APLICACIONES INFORMATICAS	3.200,00			3.200,00	165	0	3.365,00
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	213.169,89	30.021,15	0,00	243.191,04	16.083,31	37.866,96	221.407,39
CONSTRUCCIONES	13.662,00	0,00	0,00	13.662,00	0,00	0,00	13.662,00
OTRAS INSTALACIONES	0,00	8.152,87	0,00	8.152,87	0,00	0,00	8.152,87
INSTALACIONES TECNICAS	25.673,58			25.673,58	0,00	0,00	25.673,58
MAQUINARIA	37.615,09			37.615,09	0,00	0,00	37.615,09
UTILLAJE (UNIFORMIDAD)	982,71			982,71	0,00	982,71	0,00
MOBILIARIO	52.065,39	19.245,27		71.310,66	11.538,91	4.292,00	78.557,57
EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION	10.820,84	2.623,01		13.443,85	4.544,40	8.782,34	9.205,91
OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	72.350,28	0,00	0,00	72.350,28	0,00	23.809,91	48.540,37
MENAJE	19.292,73			19.292,73	0,00	16.115,65	3.177,08
LENCERIA	53.057,55			53.057,55	0,00	7.694,26	45.363,29
AMORTIZACION ACUMULADA DEL INMOVILIZADO	-160.015,44	-16.090,04	0,00	-176.105,48	-16.219,89	-37.866,96	-154.458,41
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO INTANGIBLE	-3.200,00	0,00	0,00	-3.200,00	-53,02	0,00	-3.253,02
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO INTANGIBLE	-3.200,00			-3.200,00	-53,02	0,00	-3.253,02
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO MATERIAL	-156.815,44	-16.090,04	0,00	-172.905,48	-16.166,87	-37.866,96	-151.205,39
AMORT. ACUM. DE CONSTRUCCIONES	-13.662,00	0,00		-13.662,00	0,00		-13.662,00
AMORT. ACUM. DE INSTALACIONES TECNICAS	0,00	-122,96		-122,96	-611,37		-734,33
AMORT. ACUM. DE INSTALACIONES TECNICAS	-4.696,00	-3.083,48		-7.779,48	-3.163,95	0,00	-10.943,43
AMORT. ACUM. DE MAQUINARIA	-31.409,34	-2.190,24		-33.599,58	-2.224,80	0,00	-35.824,38
AMORT. ACUM. DE UTILLAJE	-982,71	0,00		-982,71	0,00	-982,71	0,00
AMORT. ACUM. DE MOBILIARIO	-23.714,56	-9.338,78		-33.053,34	-8.569,65	-4.292,00	-37.330,99
AMORT. ACUM. DE EQ. PARA PROCESO INFORM.	-10.821,12	-534,01		-11.355,13	-1.597,10	-8.782,34	-4.169,89
AMORT. ACUM. DE OTRO INMOV. MATERIAL	-71.529,71	-820,57	0,00	-72.350,28	0,00	-23.809,91	-48.540,37
A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (LENCERIA)	-52.236,98	-820,57		-53.057,55	0,00	-16.115,65	-36.941,90
A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (MENAJE)	-19.292,73	0,00		-19.292,73	0,00	-7.694,26	-11.598,47

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre del ejercicio 2016. TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.

INMOVILIZADO	31/12/2015	ALTAS	BAJAS	30/06/2016	ALTAS	BAJAS	31/12/2016
TOTAL INMOVILIZADO (VALOR NETO CONTABLE)	70.285,56			67.163,58			70.313,98
TOTAL INMOVILIZADO (COSTE ADQUISICION)	246.391,04	4.709,40	0,00	251.100,44	11.538,91	37.866,96	224.772,39
INMOVILIZADO INTANGIBLE	3.200,00	165,00	0,00	3.365,00	0,00	0,00	3.365,00
APLICACIONES INFORMATICAS	3.200,00	165,00		3.365,00			3.365,00
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	243.191,04	4.544,40	0,00	247.735,44	11.538,91	37.866,96	221.407,39
CONSTRUCCIONES	13.662,00			13.662,00			13.662,00
OTRAS INSTALACIONES	8.152,87			8.152,87			8.152,87
INSTALACIONES TECNICAS	25.673,58			25.673,58			25.673,58
MAQUINARIA	37.615,09			37.615,09			37.615,09
UTILLAJE (UNIFORMIDAD)	982,71			982,71		982,71	0,00
MOBILIARIO	71.310,66			71.310,66	11.538,91	4.292,00	78.557,57
EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION	13.443,85	4.544,40		17.988,25		8.782,34	9.205,91
OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	72.350,28	0,00	0,00	72.350,28	0,00	23.809,91	48.540,37
MENAJE	19.292,73			19.292,73		16.115,65	3.177,08
LENCERIA	53.057,55			53.057,55		7.694,26	45.363,29
AMORTIZACION ACUMULADA DEL INMOVILIZADO	-176.105,48	-7.831,38	0,00	-183.936,86	-8.388,51	-37.866,96	-154.458,41
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO INTANGIBLE	-3.200,00	-25,78	0,00	-3.225,78	-27,24	0,00	-3.253,02
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO INTANGIBLE	-3.200,00	-25,78		-3.225,78	-27,24		-3.253,02
AMORT. ACUM.INMOBILIZADO MATERIAL	-172.905,48	-7.805,60	0,00	-180.711,08	-8.361,27	-37.866,96	-151.205,39
AMORT. ACUM. DE CONSTRUCCIONES	-13.662,00			-13.662,00			-13.662,00
OTRAS INSTALACIONES	-122,96	-203,79		-326,75	-407,58		-734,33
AMORT. ACUM. DE INSTALACIONES TECNICAS	-7.779,48	-1.683,87		-9.463,35	-1.480,08		-10.943,43
AMORT. ACUM. DE MAQUINARIA	-33.599,58	-1.112,40		-34.711,98	-1.112,40		-35.824,38
AMORT. ACUM. DE UTILLAJE	-982,71			-982,71		-982,71	0,00
AMORT. ACUM. DE MOBILIARIO	-33.053,34	-4.247,73		-37.301,07	-4.321,92	-4.292,00	-37.330,99
AMORT. ACUM. DE EQ. PARA PROCESO INFORM.	-11.355,13	-557,81		-11.912,94	-1.039,29	-8.782,34	-4.169,89
AMORT. ACUM. DE OTRO INMOV. MATERIAL	-72.350,28	0,00	0,00	-72.350,28	0,00	-23.809,91	-48.540,37
A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (LENCERIA)	-53.057,55			-53.057,55		-16.115,65	-36.941,90
A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (MENAJE)	-19.292,73	0,00		-19.292,73	0,00	-7.694,26	-11.598,47

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 y como viene reflejado en el capítulo IV.13 de la Información Financiera Seleccionada que acompaña al presente documento.

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.

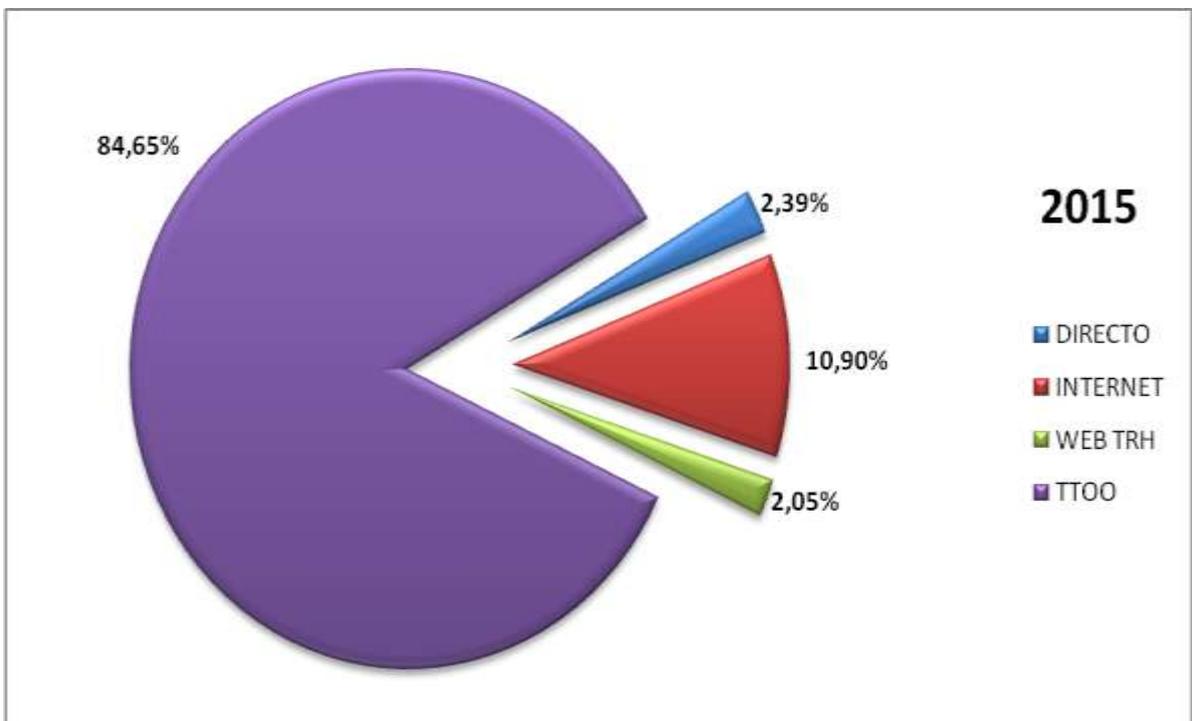
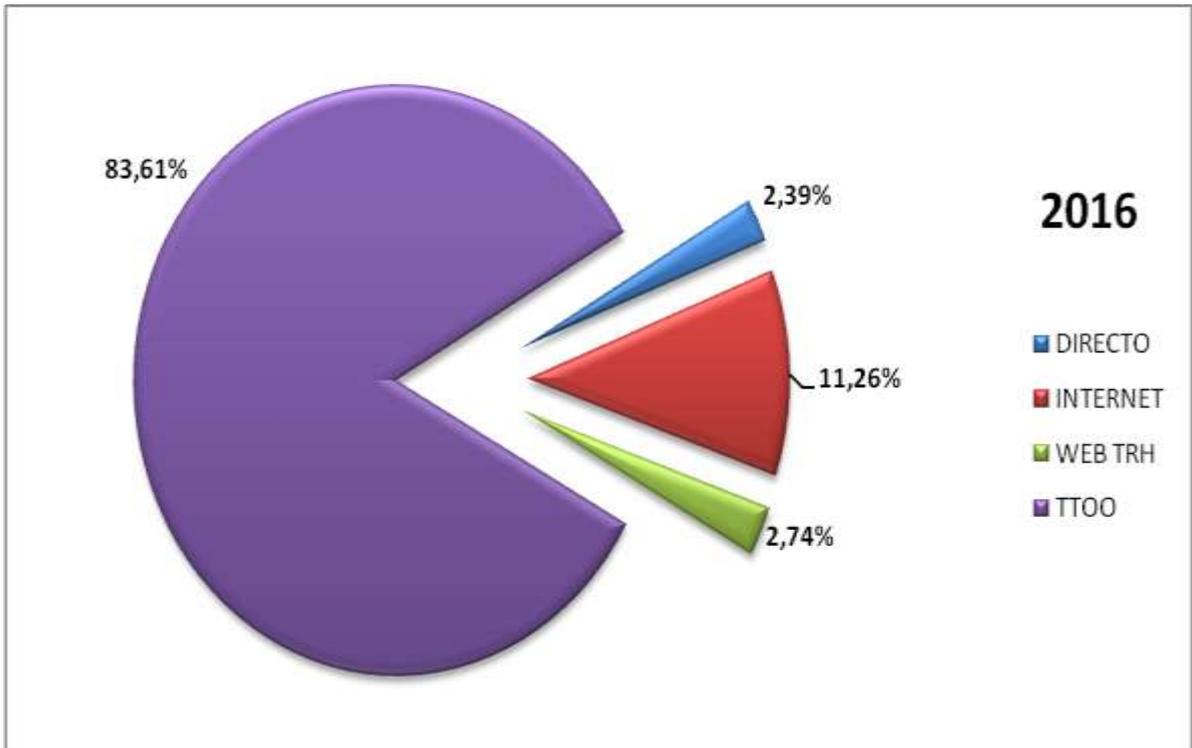
NOTA 8. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS. SEGMENTACION.

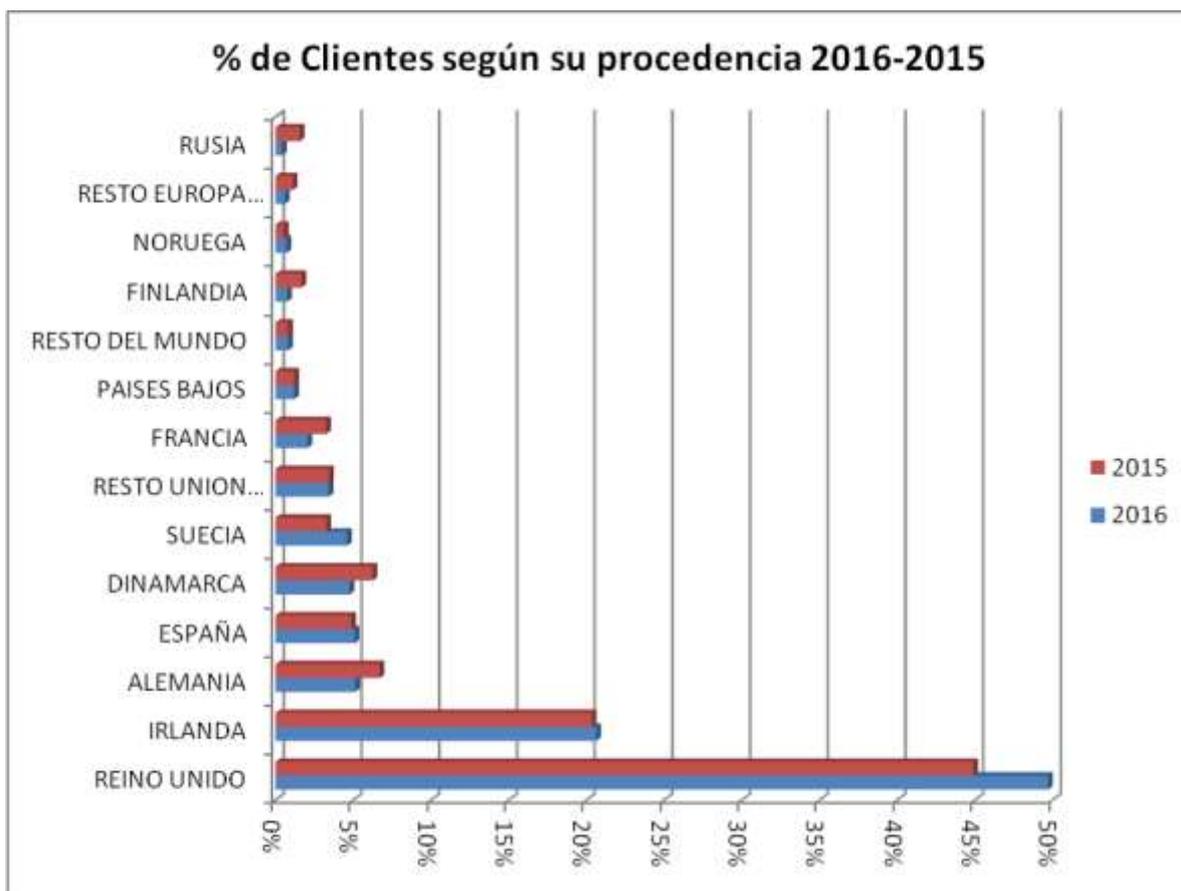
La Sociedad no segmenta a nivel financiero y/o contable la información correspondiente al Importe Neto de la Cifra de Negocios ni a ninguna otra partida contable al ejercer su actividad en una única localización geográfica, siendo, por tanto, el 100% de esta actividad atribuida al mercado interior.

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

Así, como podemos ver en los siguientes gráficos de los % de clientes según las clasificaciones antes mencionadas, la principal fuente de clientes según su tipología es la Tour Operación, que suministra el 84% de los clientes en 2016 (85% en 2015), el mercado de internet aporta el 11% (11% en 2015) y el resto de fuentes, como clientes directos y WEB propia sólo aportan un 2% y un 3% respectivamente (2% ambas en 2015).

Por otro lado, desde el punto de vista de su procedencia geográfica, se puede ver que el Reino Unido sigue siendo el principal origen de los clientes del hotel 49,72% (44,9% en 2015), seguido de Irlanda 20,64% (20,36% en 2015) y Alemania 5,12% (6,71% en 2015) y España 5,09% (4,87% en 2015) que adelanta a Dinamarca 4,78% (6,25% en 2015), un 85,35 % entre los cinco orígenes (83,09% en 2015). Les seguirían, ya más lejos, Suecia 4,61% (3,27% en 2015) y Francia 2,06% (3,26% en 2015).





NOTA 9. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

A la fecha de elaboración de estos Estados Financieros Intermedios correspondientes al segundo semestre del ejercicio analizado no se han producido hechos relevantes dignos de mención.

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.17 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 últimas como operaciones con “Otras partes vinculadas”.

La tipología de estas relaciones es:

- Arrendamiento del inmueble entre la Sociedad y la entidad propietaria del inmueble TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A.
- Refacturación de los impuestos inherentes al inmueble, tasa de basuras, tasa de reciclaje, paso de carruajes, IBI, etc,... por parte de TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. a la Sociedad.
- Recepción de servicios diversos de asesoría y consultoría, la sociedad TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. aglutina, a nivel de cadena hotelera, los servicios jurídicos, de dirección financiera, de dirección de explotación, de imagen corporativa, de gestión on-line, de gestoría laboral, de asesoramiento fiscal y mercantil, de representación ante administraciones u organismos públicos (CNMV) y otros, servicios por los que emite la correspondiente factura anual.
- Recepción y prestación de servicios de alojamiento bien de clientes propios enviados a los otros dos hoteles de la cadena en la isla por overbookings ocasionales, bien por la situación inversa (recepción de clientes de los otros dos hoteles de la cadena en la isla), o bien por el alojamiento de personal del hotel en otros hoteles de la cadena por desplazamientos laborales.
- Operaciones financieras, ya se ha hablado en repetidas ocasiones en este escrito de la relación financiera entre la Sociedad y la entidad vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. (comercialmente TRH Magaluf o, anteriormente, TRH Palmanova), dicha relación se articula con un contrato de póliza de crédito remunerada según el saldo vivo diario a un tipo de interés.
- Pueden existir operaciones de depósito de fondos entre sociedades vinculadas con origen en pequeños cobros y/o pagos por cuenta de otra sociedad vinculada y que son saldados en el mismo día o en días inmediatamente próximos, estas operaciones tienen importes mínimos y no generan ni intereses, ni positivos ni negativos según correspondiera al asimilarlas a pequeñas operaciones de caja.

Otra información relativa a las operaciones entre sociedades vinculadas:

○ La política de precios

La política de precios seguida por la Sociedad es de *precios de mercado*, detallando a continuación las características concretas para cada tipología de operación llevada a cabo durante el ejercicio 2016:

- *Préstamos*: Como se informa en las cuentas anuales del ejercicio 2016, estos préstamos devengan un tipo de interés del 2% anual. La sociedad no realiza operaciones similares con terceros.
- *Alojamientos*: este concepto recoge aquellas facturaciones o cargos realizados a otros hoteles de la cadena en relación con clientes desviados de estos últimos a TR Hotel Jardín del Mar o viceversa. El precio que se factura por estos alojamientos es el mismo que el que el hotel inicial cobra al cliente externo, es decir, el beneficio neto de la operación es para el hotel donde finalmente se aloja el cliente. Esta política es práctica habitual en el sector en el que opera al respetarse, recíprocamente, los precios de origen del cliente desviado.
- *Prestación de servicios*: se basan en precios razonables de mercado, lo que un tercero de calidad cobraría por estos mismos servicios.
- *Arrendamiento*: el contrato de arrendamiento, del que ya se ha hablado en otros puntos de estas Notas Informativas, que mantiene la sociedad con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, es de iguales características que el formalizado con otras sociedades gestoras de hoteles de la cadena así como de otros contratos de gestión, mantenidos con propietarios de inmuebles hoteleros no vinculados al Grupo, tales como TR Hotel Torrenova con ANIDA (BBVA) o TR Hotel Tirant Playa con CISA (BANKIA-SAREB).

○ Plazos, condiciones, naturaleza de la contraprestación establecida para su liquidación y garantías otorgadas o recibidas, de los saldos pendientes al cierre del ejercicio.

Los plazos de pago y condiciones varían dependiendo del tipo de operación antes mencionada. En este sentido, (i) el contrato de arrendamiento establece que éste ha de ser abonado antes de la finalización del primer trimestre del ejercicio siguiente de su devengo, (ii) los contratos de prestación de servicios y de préstamo (así como los correspondientes intereses remuneratorios devengados) tienen que ser abonados antes del 31 de diciembre del ejercicio en curso, en caso contrario devengarán el tipo de interés legal del dinero y (iii) las operaciones de alojamiento se abonan en el menor plazo posible, no existiendo una condición específica al respecto.

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

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

La Sociedad, como mínimo al cierre del ejercicio, realiza un análisis de los activos financieros que no están registrados a valor razonable registrando, si aplica, en la cuenta de pérdidas y ganancias el pertinente deterioro. En este sentido, no se han realizado correcciones valorativas a cierre del ejercicio 2016 y por tanto no se muestra reflejo alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias del citado ejercicio.

○ Gastos reconocidos en el ejercicio como consecuencia de deudas incobrables o de dudoso cobro de partes vinculadas:

No se ha reconocido gasto alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 por no haberse puesto de manifiesto ninguna necesidad de deterioro como resultado del test de deterioro que lleva a cabo la Sociedad sobre sus activos financieros no registrados a valor razonable.

Consecuentemente la Sociedad no ha considerado necesario incluir el detalle del movimiento de los saldos de correcciones valorativas del ejercicio, en tanto en cuanto no lo identificó como una información relevante que fuera necesaria para entender las cuentas anuales.

Las únicas operaciones realizadas con “accionistas significativos” son la prestación de servicios que realiza Business Management de TGR a la sociedad refacturando billetes de transporte, alojamientos, etc, cuya actividad centraliza, por importe de 1.099,53 euros (1.541,41 euros en 2015). Esta actividad se ha declarado en la columna de “Accionistas significativos” en la fila de “Recepción de servicios”.

12.1) Saldos con otras partes vinculadas

No existen saldos significativos a 31/12/2016 pendientes con otras sociedades vinculadas. Las cantidades reflejadas en el siguiente cuadro reflejan los créditos o débitos entre las sociedades vinculadas y los cobros y pagos derivados de los mismos por lo que incluyen los impuestos correspondientes según la naturaleza de la deuda.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre del ejercicio 2016. TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.

El detalle de los saldos de las operaciones con otras partes vinculadas durante los ejercicios 2015 y 2016 se indica a continuación, en euros:

Saldos con otras partes vinculadas	31/12/2014	ALTAS	BAJAS	31/12/2015	ALTAS	BAJAS	31/12/2015
ACTIVO CORRIENTE	280.851,59	1.634.638,66	1.915.521,60	-31,35	1.506.817,87	1.506.786,52	0,00
Deudores comerciales y otras ctas a cobrar:	0,00	13.255,45	13.255,45	0,00	8.077,82	8.077,82	0,00
Cientes ventas y prest. servicios a c p	0,00	13.255,45	13.255,45	0,00	8.077,82	8.077,82	0,00
<i>TR Complejos Turist. Insulares, S.L.</i>	<i>0,00</i>	<i>4.379,97</i>	<i>4.379,97</i>	<i>0,00</i>	<i>6.515,63</i>	<i>6.515,63</i>	<i>0,00</i>
<i>TR Hotel Torrenova, S.L.</i>	<i>0,00</i>	<i>8.875,48</i>	<i>8.875,48</i>	<i>0,00</i>	<i>1.562,19</i>	<i>1.562,19</i>	<i>0,00</i>
Invers financ a CP:	280.851,59	1.621.383,21	1.902.266,15	-31,35	1.498.740,05	1.498.708,70	0,00
Otros activos financieros	280.851,59	1.621.383,21	1.902.266,15	-31,35	1.498.740,05	1.498.708,70	0,00
Intereses a CP de créditos	22.960,65	16.812,47	39.773,12	0,00	10.217,91	10.217,91	0,00
<i>TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.</i>	<i>22.960,65</i>	<i>16.812,47</i>	<i>39.773,12</i>	<i>0,00</i>	<i>10.217,91</i>	<i>10.217,91</i>	<i>0,00</i>
Cuenta Corriente con empresas del grupo	257.890,94	1.604.570,74	1.862.493,03	-31,35	1.488.522,14	1.488.490,79	0,00
<i>TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.</i>	<i>257.917,69</i>	<i>1.603.424,74</i>	<i>1.861.342,43</i>	<i>0,00</i>	<i>1.486.073,28</i>	<i>1.486.073,28</i>	<i>0,00</i>
<i>TR Hotel Tirant Playa, S.L.</i>	<i>0,00</i>	<i>1.119,25</i>	<i>1.119,25</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>TR Hoteles Aloj. y Hosterías ,S.A.</i>	<i>-26,75</i>	<i>26,75</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1.950,00</i>	<i>1.950,00</i>	<i>0,00</i>
<i>TR Hotel Torrenova, S.L.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>31,35</i>	<i>-31,35</i>	<i>498,86</i>	<i>467,51</i>	<i>0,00</i>
PASIVO CORRIENTE	118,54	594.908,62	697.581,43	102.791,35	800.120,68	697.681,86	352,53
Deudas a corto plazo:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	352,53	352,53
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	352,53	352,53
Cuenta Corriente con empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>TR Hotel La Motilla ,S.L.</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>352,53</i>	<i>352,53</i>
Acreed comerc y otras ctas a pagar:	118,54	594.908,62	697.581,43	102.791,35	800.120,68	697.329,33	0,00
Acreedores varios	118,54	594.908,62	697.581,43	102.791,35	800.120,68	697.329,33	0,00
<i>Aljarafe Stars Hoteles, S.A</i>	<i>0,00</i>	<i>787,40</i>	<i>787,40</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>
<i>TR Hotel La Motilla ,S.L.</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>	<i>352,53</i>	<i>352,53</i>	<i>0,00</i>
<i>TR Hotel Torrenova, S.L.</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>	<i>381,36</i>	<i>381,36</i>	<i>0,00</i>
<i>TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>	<i>125,96</i>	<i>125,96</i>	<i>0,00</i>
<i>TR Hoteles y Alojamientos Paraíso, S.L.</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>	<i>184,00</i>	<i>184,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Business Management de TGR, S.L.</i>	<i>118,54</i>	<i>1.983,65</i>	<i>1.865,11</i>	<i>0,00</i>	<i>352,53</i>	<i>352,53</i>	<i>0,00</i>
<i>TR Hoteles Aloj. y Hosterías ,S.A.</i>	<i>0,00</i>	<i>592.137,57</i>	<i>694.928,92</i>	<i>102.791,35</i>	<i>797.746,40</i>	<i>694.955,05</i>	<i>0,00</i>

12.2) Transacciones entre partes vinculadas

El único accionista significativo con el que se ha operado ha sido con Business Management de TGR a la sociedad refacturando billetes de transporte, alojamientos, etc, cuya actividad centraliza, por importe de 1.099,53 euros (1.541,41 euros en 2015). Esta actividad se ha declarado en la columna de “Accionistas significativos” en la fila de “Recepción de servicios”.

No se han realizado operaciones con los administradores o 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 “otras partes vinculadas” de las que se informa en el punto 18 “Transacciones vinculadas” en su correspondiente columna de la Información financiera intermedia en los ejercicios 2016 y 2015 y siguiendo los criterios detallados al inicio de la presente Nota 12, y cuya naturaleza y motivación también se ha explicado en dicho punto se detallan a continuación según conceptos:

- Por arrendamientos (los importes se presentan sin IVA):

	2016	2015
<u>Gastos por alquileres</u>		
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	250.000,00	250.000,00
TOTAL	250.000,00	250.000,00

- Recepción de servicios, según su naturaleza (los importes se presentan sin IVA):

	2016	2015
<u>Recepción de servicios</u>		
De alojamiento		
TR Hotel La Motilla, S.L.	320,48	
TR Hoteles y Alojamientos Paraíso, S.L.	167,27	
Aljarafe Stars Hoteles, S.A.		715,82
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	114,51	
TR Hotel Torrenova, S.L.	346,69	
De refacturación tasas y tributos		
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	109.294,55	109.321,42
De asesoramiento, consultoría,...		
TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	215.058,65	215.000,00
TOTAL	325.302,15	325.037,24

- Prestación de servicios (los importes se presentan sin IVA), de alojamiento:

	2016	2015
<u>Prestación de servicios</u>		
De alojamiento		
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	5.923,30	3.981,79
TR Hotel Tirant Playa, S.L.		
TR Hotel Torrenova, S.L.	1.420,17	8.068,62
TOTAL	7.343,47	12.050,41

- Remuneración de acuerdos de financiación (los importes se presentan son los ingresos brutos, sin considerar la retención):

	2016	2015
<u>Ingresos por intereses devengados</u>		
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	12.614,70	16.812,47
TOTAL	12.614,70	16.812,47

- Aportaciones y amortizaciones en acuerdos de financiación, como se ha explicado anteriormente existe un acuerdo remunerado con la sociedad vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. cuya rentabilidad se ha mostrado en el cuadro anterior y operaciones no remuneradas por ser operaciones que se saldan en el mismo día y de importes muy poco significativos.

		Acuerdos de financiación (prestamista)	
		2016	2015
		Remuneradas	
TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.	saldo inicial	0,00	257.917,69
	Aportaciones	1.486.073,28	1.603.424,74
	Amortizaciones	-1.486.073,28	-1.861.342,43
	Saldo final	0,00	0,00
		2016	
		2015	
		No remuneradas	
TR Hotel Torrenova, S.L.	saldo inicial	-31,35	0,00
	Aportaciones	498,86	
	Amortizaciones	-467,51	-31,35
	Saldo final	0,00	-31,35
TR Hotel Tirant Playa, S.L.	saldo inicial	0,00	0,00
	Aportaciones	0,00	1.119,25
	Amortizaciones	0,00	-1.119,25
	Saldo final	0,00	0,00

TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A.	saldo inicial	0,00	-26,75
	Aportaciones	1.950,00	26,75
	Amortizaciones	-1.950,00	0,00
	Saldo final	0,00	0,00
TR Hotel La Motilla, S.L.	saldo inicial	0,00	0,00
	Aportaciones	0,00	0,00
	Amortizaciones	-352,53	0,00
	Saldo final	-352,53	0,00
TOTAL	saldo inicial	-31,35	257.890,94
	Aportaciones	1.488.522,14	1.604.570,74
	Amortizaciones	-1.488.843,32	-1.862.493,03
	Saldo final	-352,53	-31,35

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

Durante el ejercicio 2016 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.

Aparte de los miembros del Órgano de Administración, no existe otro personal de la Sociedad que cumpla la definición de personal de alta dirección. En este sentido, al formar TR Hotel Jardín del Mar, S.A. parte del Grupo Tremón y de la cadena TRH Hoteles existen ciertas decisiones de carácter estratégico a nivel cadena que superan su ámbito de decisión y que son tomadas por personal de las sociedades cabeceras, tales como contratos con proveedores o clientes, que se formalizan a nivel cadena para aprovechar las sinergias beneficiosas que se derivan de la negociación conjunta de toda una cadena hotelera con respecto a una negociación individual a la hora de fijar precios de compra/venta, condiciones de pago/cobro, y otras estipulaciones, si bien, estos acuerdos/contratos de cadena han de ser ratificados por los órganos de administración de la Sociedad para que sean válidos y operativos para la Sociedad manteniendo en todo momento la capacidad de toma de decisión por parte de cada órgano administrativo de cada una de las sociedades del Grupo. Hasta la fecha, estas decisiones estratégicas no han incluido acuerdos/contratos con partes vinculadas por no haberse dado las circunstancias para ello.

Al 31 de diciembre de 2016, 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.17 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 (segundo semestre) no existiendo partidas de conciliación, siendo el importe de dichos resultados de 185.501,65 euros para el ejercicio 2015 completo (71.505,14 € para 2014) y de 204.397,66 € para el período intermedio analizado (segundo semestre) (133.942,46 € para 2014).

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 2015: 300.000

Nº de acciones en circulación a 30 de junio de 2016: 300.000

Nº de acciones en circulación a 31 de diciembre de 2016: 300.000

Promedio del número de acciones ponderadas en circulación durante el ejercicio 2016:

$$\frac{300.000 \text{ acciones} * 365 \text{ días}}{365 \text{ días}} = 300.000,00 \text{ acciones}$$

Promedio del número de acciones ponderadas en circulación durante el segundo semestre del ejercicio 2016:

$$\frac{300.000 \text{ acciones} * 184 \text{ días}}{184 \text{ días}} = 300.000 \text{ acciones}$$

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 ejercicio 2016 y del período intermedio analizado sería el siguiente:

$$* \text{ Beneficio por acción básico ejercicio 2016: } \frac{185.501,65 \text{ €}}{300.000,00 \text{ acciones}} = 0,62$$

$$* \text{ Beneficio por acción diluido ejercicio 2016: } \frac{185.501,65 \text{ €}}{300.000,00 \text{ acciones}} = 0,62$$

$$* \text{ Beneficio por acción básico 2º semestre ejercicio 2015: } \frac{204.397,66 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = 0,68$$

$$* \text{ Beneficio por acción diluido 2º semestre ejercicio 2015: } \frac{204.397,66 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = 0,68$$

NOTA 14. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

14.1 Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2016 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 265.410,70 euros (266.052,94 euros en el ejercicio anterior). De este importe, 250.000,00 euros se corresponden con el gasto por el canon de explotación hotelera.

La Sociedad, en base a la norma 8ª del PGC entiende este contrato de arrendamiento como “operativo” ya que no se estipula ninguna opción de compra al finalizar el arrendamiento y únicamente se cede al arrendatario el derecho de uso del bien por un período determinado a cambio de un pago que no tiene carga financiera.

Tal y como se detalla en la Nota 1 de estas Notas Explicativas, el 1 de octubre de 2006 la Sociedad formalizó un contrato de gestión y explotación hotelera con la sociedad vinculada, TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A, propietaria de la industria hotelera denominada "Hotel Jardín del Mar" (El Hotel). 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. El plazo de vigencia de este contrato de arrendamiento, en virtud de la escritura de subsanación de fecha 21 de junio de 2011, abarca 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.

Con fecha 25 de febrero de 2016 la sociedad ha firmado junto con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A. la ejecución del derecho que le asiste de prorrogar durante los siguientes cinco años el contrato de arrendamiento que las une, tal y como se ha explicado en los párrafos anteriores. Pasando así el vencimiento del contrato de arrendamiento al 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.

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.

La Sociedad mantiene el criterio de que, dado que la ejecución de la prórroga es potestad exclusivamente suya, el compromiso de pago adquirido se limita al 13 de abril de 2021 en tanto en cuanto no se ejecuten los siguientes derechos de prórroga. Aunque, a priori, la intención es llevar a término la totalidad del contrato, es decir, hasta 2031, la realidad es que los pagos **comprometidos** a fecha del presente documento se limitan hasta el 13 de abril de 2021. En cualquier caso y tal y como se estipula en el contrato, de llevarse a cabo las dos prórrogas de 5 años cada una pendientes, el pago máximo por este concepto se fija en 250.000 euros anuales, 2.500.000 euros en el total de los 10 años.

NOTA 15. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a 31 de diciembre de 2016 y 2015 en euros es el siguiente:

Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	31/12/2016	31/12/2015
Créditos a empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Intereses con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo.	171.935,01	241.896,99
Total	171.935,01	241.896,99

El detalle de activos financieros a 31 de diciembre y a 30 de junio de 2016 en euros es el siguiente:

Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	31/12/2016	30/06/2016
Créditos a empresas del grupo y asociadas	0,00	537.896,11
Intereses con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo.	171.935,01	191.896,99
Total	171.935,01	729.793,10

El crédito a favor de la Sociedad TR Complejos Turísticos Insulares, S.L., ha sido saldado íntegramente a 31 de diciembre de 2016. Y los “intereses con empresas del grupo” devengados por dicho crédito también han sido abonados a fecha 31/12/2016.

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 31 de diciembre de 2016 comparado con el 31 de diciembre de 2015 y con el 30 de junio de 2016 es como sigue, expresados en euros:

	Saldo a 31/12/2016		Saldo a 31/12/2015	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	381.704,71	-	166.343,99
Cientes de dudoso cobro	-	140.717,58	-	133.385,92
Rappels – facturas pendientes de recibir	-	-37.623,72	-	-8.167,04
Provisión insolvencias	-	-140.717,58	-	-133.385,92
Total	-	344.080,99	-	158.176,95

	Saldo a 31/12/2016		Saldo a 30/06/2016	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	381.704,71	-	483.373,82
Cientes de dudoso cobro	-	140.717,58	-	140.726,76
Rappels – facturas pendientes de recibir	-	-37.623,72	-	-21.928,39
Provisión insolvencias	-	-140.717,58	-	-140.726,76
Total	-	344.080,99	-	461.445,43

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 2013		-130.331,92		-130.331,92
(+) Corrección valorativa por deterioro		-3.067,77		
(-) Reversión del deterioro		6,43		
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2014		-133.393,26		-133.393,26
(+) Corrección valorativa por deterioro				
(-) Reversión del deterioro		7,34		
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2015		-133.385,92		-133.385,92
(+) Corrección valorativa por deterioro		-7.340,84		
(-) Reversión del deterioro		9,18		
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016		-140.717,58		-140.717,58

b) Clasificación por vencimientos

Al cierre del ejercicio, y al igual que al cierre del ejercicio anterior, todos los activos financieros de la Sociedad tienen vencimientos inferiores a 1 año.

NOTA 17. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente, expresados en euros:

	Derivados y Otros	
	31/12/2016	31/12/2015
Deudas a largo plazo, Otros pasivos financieros	2.156,69	15.096,89
Deudas con empresas del grupo y asociadas a C.P. Intereses a C.P.	352,53	31,35
Total	352,53	31,35

El detalle de pasivos financieros a corto plazo a 31 de diciembre y a 30 de junio de 2016, es el siguiente, expresados en euros:

	Derivados y Otros	
	31/12/2016	30/06/2016
Deudas a largo plazo, Otros pasivos financieros	15.096,89	32.149,23
Deudas con empresas del grupo y asociadas a C.P. Intereses a C.P.	352,53	0,00
Total	352,53	0,00

a) **Clasificación por vencimientos**

Los pasivos financieros a largo plazo se corresponden con la parte de la deuda con proveedores de inmovilizado con vencimiento superior a un año.

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 31 de diciembre de 2016 y 2015 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2016		Saldo a 31/12/2015	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	72.042,30	-	51.493,76
Acreedores	-	94.471,64	-	106.882,37
Acreedores partes vinculadas	-	703,56	-	102.791,35
Anticipos de clientes		157.188,62		44.595,43
Total saldos por operaciones comerciales	-	324.406,12	-	305.762,91
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	16.327,08	-	10.886,49
Administraciones Públicas	-	85.108,62	-	56.705,61
Total saldos por operaciones no comerciales	-	101.435,70	-	67.592,10
Total Débitos y partidas a pagar	-	425.841,82	-	373.355,01

El detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre y a 30 de junio de 2016, es el siguiente, expresados en euros:

	Saldo a 31/12/2016		Saldo a 30/06/2016	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	72.042,30	-	107.173,84
Acreedores	-	94.471,64	-	147.859,00
Acreedores partes vinculadas	-	703,56	-	-19.463,17
Anticipos de clientes		157.188,62		351.825,02
Total saldos por operaciones comerciales	-	324.406,12	-	587.394,69
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	16.327,08	-	113.079,90
Administraciones Públicas	-	85.108,62	-	87.774,39
Total saldos por operaciones no comerciales	-	101.435,70	-	200.854,29
Total Débitos y partidas a pagar	-	425.841,82	-	788.248,98

Los saldos por operaciones comerciales con partes vinculadas, al cierre del ejercicio 2016 y 2015 y a 30 de junio de 2016, corresponden a créditos ordinarios a pagar con diversas sociedades del Grupo, por arrendamiento, por prestación de servicios, por refacturación de tributos locales o por servicios de alojamiento.

Los saldos con deudas con el personal a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y a 31 de diciembre de 2016 y 2015 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, destacando fundamentalmente los riesgos operativos, los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

19.1 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.

La nueva “tasa turística” de la Comunidad Autónoma de Baleares que soportan los clientes alojados, siendo la Sociedad un mero “recaudador” (sujeto pasivo sustituto) y que fue puesta en servicio en julio de 2016 ya ha cambiado su regulación para el ejercicio 2017 aumentando la carga tributaria por el método de estimación objetiva (el elegido por la Sociedad). Mediante dicho método de estimación los establecimientos hoteleros abonan un importe anual determinado que se calcula en función de su tipología, categoría, número de plazas turísticas y número de días de apertura durante el ejercicio. Al ser una estimación por parámetros objetivos, el importe resultante es independiente del número real de clientes alojados, que finalmente son los verdaderos sujetos pasivos y los generadores de la liquidez que finalmente se debe ingresar a la administración autonómica. Por lo que existe un riesgo de que el importe a ingresar sea mayor que el importe recaudado por haber tenido un número insuficiente de clientes. A priori la Sociedad prevé que el número de clientes alojados será más que suficiente para recaudar el importe a ingresar por este concepto. Aunque un nuevo cambio regulatorio y/o un descenso en las previsiones de ocupación supondría el cambio en la opción del tipo de estimación de dicha tasa turística.

•*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 implementó una copia de seguridad virtual diaria del servidor, que funciona correctamente, y se terminó de cambiar e implementar el nuevo ERP que mejora sensiblemente las prestaciones del anterior, principalmente a nivel financiero y contable, además, se ha implementado un módulo de BI que, a nivel de seguridad, supone un volcado diario de la información más sensible (contabilidad y front) a un servidor en las oficinas centrales.

•*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. La sociedad no prevé un impacto negativo del Brexit, el volumen de reservas británicas a fecha actual es similar al del ejercicio anterior.

19.2 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.

19.3 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 2016, el dispuesto en la línea de crédito concedida a la empresa vinculada TR Complejos Turísticos Insulares, es de 0,00 €.

La sociedad mantiene un fondo de inversión de alta liquidez en una entidad financiera, el valor liquidativo de dicho fondo (según valoración aportada por la mencionada entidad financiera) es de 172 mil euros a 31 de diciembre de 2016.

19.4 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.

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 2016 y a 31 de diciembre de 2016, 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 es el siguiente, expresado en euros:

	31/12/2016	31/12/2015
Reserva legal	35.456,59	28.306,08
Reservas voluntarias	311.135,72	246.781,09
Total	346.592,31	275.087,17

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 31 de diciembre de 2016, la Reserva Legal no estaba 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.

En primer lugar debemos enfatizar que las provisiones hacen referencia a premios de vinculación a los que tienen derecho los trabajadores siempre que (i) cumplan con un período mínimo de permanencia en la empresa de 15 años y (ii) que su desvinculación se produzca por una de las causas que recoge el convenio sectorial de Baleares.

En segundo lugar, también queremos volver a destacar que no es un premio de jubilación, ni un seguro de vida, sino un premio de vinculación. En este sentido, y según una consulta sobre esta materia realizada a la Dirección General de Seguros en la que ésta especifica que al no estar el premio vinculado directamente a la jubilación su regulación no debe estar ajustada a la misma normativa que los premios por jubilación, es decir, no tienen la obligación de estar externalizados o, en caso de ser dotados internamente, tener asignados activos indisponibles.

En este sentido, la sociedad decidió que, en primer lugar, dejaba de aportar las primas anuales al fondo externo (aunque no se pediría su rescate anticipado por razones de prudencia) y, en segundo lugar, empezaría a dotar la provisión equivalente. Por ello, en la actualidad, la Sociedad, por un lado, es tomadora de una serie de fondos a nombre de los trabajadores que estaban dados de alta cuando se constituyeron y que no han causado baja en la empresa que, a 31 de diciembre de 2016, tiene un valor de 124.464,23 euros. Estos fondos no son disponibles por la Sociedad y están íntegramente ligados a la existencia de la obligación frente a los trabajadores. En consecuencia, la Sociedad considera correcto su presentación neta en el balance, informando de los mismos en la memoria, en concreto en la nota 12.1 Provisiones a largo plazo, al no existir la obligación de tener activos indisponibles asignados, como se ha explicado en el párrafo anterior.

Por otro lado, con objeto de cubrir los compromisos no contemplados en el acuerdo de externalización, la Sociedad procede a complementar en forma de provisión de riesgos y gastos los importes estimados para hacer frente a las obligaciones frente a los trabajadores, en concepto de premio de vinculación. En el ejercicio 2016 se han dotado 21.286,10 euros en relación con las provisiones por retribuciones a largo plazo al personal, aplicando las mismas premisas que mantiene la gestora de los fondos externalizados (en cuanto hipótesis de vinculación dependiendo de antigüedad, puesto, edad, etc), salvo la revalorización de los fondos, que evidentemente no se produce.

El saldo de la provisión interna contabilizada en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2016 es de 101.795,04 euros. Está también contabilizado el activo por diferencia temporaria deducible correspondiente a dicha provisión al tipo impositivo del 25 % por importe, por tanto, de 25.448,77 euros.

La Sociedad tiene contratada la gestión de los fondos externalizados con una compañía aseguradora de reconocido prestigio, experiencia y solvencia, Generali, la cual establece las hipótesis actuariales en función de su experiencia y conocimiento experto de la materia, por lo que la Sociedad aplica en el cálculo de la provisión interna las mismas hipótesis actuariales que Generali.

- 1º) Un coeficiente revalorizador anual lineal del 2%.
- 2º) La probabilidad de que un trabajador permanezca vinculado a la sociedad durante más de 15 años es del 0% durante su primer año de contrato, no calculándose, por tanto, en el primer ejercicio ninguna previsión de premio para dicho trabajador.
- 2º) Aplicando un criterio de máxima prudencia se hace el cálculo del importe como si los trabajadores se fueran a desvincular en el momento de cobrar el importe máximo del premio, por tanto, se estima que los trabajadores se desvincularán a los 65 años, ya que el número de mensualidades a percibir si la desvinculación se produce a los 66 o 67 años es menor que el percibido a los 65 años.
- 3º) Como quiera que la mayoría de los trabajadores de la sociedad que devengan este derecho son fijos discontinuos y, dependiendo de las necesidades de la sociedad trabajan un mayor o menor número de días al año, el importe de la dotación anual, que se recalcula cada ejercicio, se realiza como si en los ejercicios futuros, el trabajador fuera a estar vinculado con la empresa el mismo número de días que en el último ejercicio y dividiendo dicho cálculo (el número total de días a trabajar hasta los 65 años) en períodos de 274 días ya que a partir de este número de días trabajados el convenio colectivo equipara dicho periodo con una anualidad. Con una limitación, que el número total de períodos de 274 días no puede nunca ser superior al número de ejercicios restantes con el ánimo de no favorecer a estos trabajadores por encima de los que estén vinculados más de ese número de días.