

**TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.L.**

Notas explicativas a los Estados  
Financieros Intermedios  
correspondientes al período de seis  
meses finalizado el 30 de junio del  
ejercicio 2013.

## **TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2013**

#### **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 Ayala, número 48, 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.

La Sociedad fue admitida a cotización en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona, según certificado de admisión de fecha 29 de diciembre de 2011 con efectos al día 30 de diciembre de 2011.

La Sociedad forma parte del grupo de sociedades conocido como "Grupo Tremon" cuya actividad principal consiste en promoción inmobiliaria, y cuya sociedad dominante directa es

Grupo Inmobiliario Tremon, S.A. y la sociedad dominante última es Atlantis Servicios Inmobiliarios, S.L. El domicilio social de ambas sociedades se encuentra a 30 de junio de 2013 en la Calle Ayala, 48 Duplicado 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 2013 han sido obtenidos a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

b) **Principios Contables Aplicados**

Los presentes Estados Financieros Intermedios se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

c) **Cambios en criterios contables**

No se han producido cambios en los criterios contables durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2013 respecto a las últimas Cuentas Anuales cerradas correspondientes al ejercicio 2012 (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**

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. Esta

explotación hotelera está formada por una serie de fincas, las cuales fueron adquiridas por TR Hoteles Alojamiento y Hosterías, S.A. mediante escritura pública de fecha 1 de agosto de 2006. Actualmente, dichas fincas se encuentran grabadas por un hipoteca constituida a favor de Caixa de D'Estalvis de Catalunya en virtud de escritura otorgada el 1 de agosto de 2006, y por el concurso voluntario de la sociedad TR Hoteles Alojamiento y Hosterías, S.A., decretado en virtud del procedimiento seguido bajo el número 767/2008 en el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Madrid, del auto firme dictado el 29 de diciembre de 2008 y el mandamiento librado el veintitrés de marzo de 2009, en el que además se acordó que TR Hoteles Alojamiento y Hosterías, S.A. debe ser mantenido en el ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, si bien queda sometido el ejercicio de éstas a la intervención de la administración concursal, mediante su autorización o conformidad.

Aunque el hecho de que la sociedad propietaria de los inmuebles que conforman la explotación hotelera se encuentre en concurso voluntario de acreedores podría aparentemente suponer una incertidumbre sobre la continuidad de la actividad de la Sociedad, esta incertidumbre ha sido mitigada mediante la elevación a público de la relación contractual que regula el alquiler de estos inmuebles, de modo que durante la vigencia del contrato de alquiler la continuidad de la actividad de la Sociedad se encuentra garantizada.

#### **f) Comparación de la Información**

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, además de las cifras del período analizado, las correspondientes al ejercicio o período comparable anterior.

Los datos del balance se refieren al cierre del período intermedio sobre el que se está informando. En el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo individuales resumidos se refieren al período acumulado hasta la fecha sobre la que se está informando. En la cuenta de pérdidas y ganancias individual se refieren al período contable intermedio sobre el que se está informando, así como el acumulado hasta la fecha.

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

#### **g) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas**

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. En los presentes Estados Financieros Intermedios se han utilizado estimaciones realizadas para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en los mismos, y que, básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de las potenciales pérdidas por deterioro de determinados activos, a la vida útil de los activos no corrientes y a la probabilidad de ocurrencia de provisiones.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios. En tal caso, ello se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias.

## **h) Normas de registro y valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Estados Financieros Intermedios para el ejercicio 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### **h.1) Inmovilizado intangible**

Corresponden a aplicaciones informáticas adquiridas a terceros y se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas.

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25,00 % anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

### **h.2) Inmovilizado material**

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

|                            | <b>Porcentaje Anual</b> | <b>Años de Vida Útil<br/>Estimados</b> |
|----------------------------|-------------------------|--|
| Instalaciones técnicas     | 25,00                   | 4,00                                   |
| Maquinaria                 | 10,00 - 25,00           | 10,00 - 4,00                           |
| Utillaje                   | 50,00                   | 2,00                                   |
| Equipos informáticos       | 25,00                   | 4,00                                   |
| Otro inmovilizado material | 25,00                   | 4,00                                   |

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

### **h.3) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar**

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

### **h.4) Instrumentos financieros**

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

#### **h.4.1) Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar**

##### **Préstamos y partidas a cobrar**

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo

instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No se incluirían en esta categoría aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pudiera no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. En este supuesto, de existir, estos últimos se clasificarían como disponibles para la venta.

#### Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 30 de junio de 2013, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

#### **h.4.2) Baja de activos financieros**

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### **h.4.3) Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

#### **h.5) Existencias**

Los bienes y servicios comprendidos en las existencias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción, según el método del coste medio ponderado.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

#### **h.6) Clasificación de saldos por vencimientos**

La clasificación entre corriente y no corriente se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de las sociedades. Se considera no corriente cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

#### **h.7) Impuesto sobre beneficios**

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### **h.8) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

#### **h.9) Provisiones y contingencias**

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Los ajustes que surgen por la actualización de la provisión se registran como un gasto financiero conforme se van devengando. En el caso de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y siempre que el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

Asimismo, la Sociedad informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.

#### **h.10) Pasivos por retribuciones a largo plazo con el personal**

La Sociedad en virtud del Convenio Colectivo vigente, tiene contraído con sus empleados un premio de vinculación, siempre que la permanencia en la empresa haya sido como mínimo de 15 años, que consiste en una aportación en metálico equivalente a un número de mensualidades que se fija en función de dos variables, la edad del trabajador cuando se produce la extinción

de la relación laboral y el número de años de servicio a la empresa.

Dicho compromiso se encuentra parcialmente exteriorizado mediante pólizas colectivas suscritas con una compañía de seguros. El importe del valor actual de las retribuciones comprometidas de prestación definida se estima mediante la aplicación de métodos actuariales de cálculo e hipótesis financieras y actuariales insesgadas y compatibles entre sí.

Las contribuciones a realizar por retribuciones de aportación definida se registran como gasto del ejercicio en que se devengan, y únicamente dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, existen contribuciones devengadas no satisfechas.

La sociedad reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones. Todo ello minorado en el importe procedente de costes por servicios pasados todavía no reconocidos. Todas las variaciones en los importes anteriores que se produzcan en el ejercicio se reconocerán en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, salvo aquellas que conforme se señala en los párrafos siguientes se deban imputar directamente en el Patrimonio Neto.

Si de la aplicación del párrafo anterior surge un activo, su valoración no podrá superar el valor actual de las prestaciones económicas que pueden retornar a la Sociedad en forma de reembolsos directos o en forma de menores contribuciones futuras, más, en su caso, la parte pendiente de imputar a resultados de costes por servicios pasados. Cualquier ajuste que proceda realizar por este límite en la valoración del activo, vinculado a retribuciones post-empleo, se imputará directamente al Patrimonio Neto, reconociéndose como reservas.

La variación en el cálculo del valor actual de las retribuciones post-empleo comprometidas o en su caso del activo afecto, en la fecha de cierre del ejercicio, debida a pérdidas y ganancias actuariales se imputa en el ejercicio en el que surge, directamente en el patrimonio neto, reconociéndose como reservas. a estos efectos, las pérdidas y ganancias actuariales son exclusivamente las variaciones que se producen como consecuencia de cambios en las hipótesis actuariales o de diferencias entre los cálculos previos realizados con base en las hipótesis actuariales utilizadas y los sucesos efectivamente ocurridos.

Los costes por servicios pasados surgidos por el establecimiento de un plan de retribuciones a largo plazo de prestación definida post-empleo o por una mejora en las condiciones del mismo, serán reconocidos como gasto y se imputarán a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la siguiente forma:

- a) Si se trata de derechos irrevocables, el gasto se imputará a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de forma inmediata.
- b) Si se trata de derechos revocables, el gasto se imputará a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de forma lineal en el período medio que resta hasta que los derechos por servicios pasados sean irrevocables.

Los costes por servicios pasados surgidos en cualquier otro tipo de retribución a largo plazo al

personal se reconocen inmediatamente como gastos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias por su valor actual.

#### **h.11) Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

#### **NOTA 3. ESTACIONALIDAD.**

Al consistir la actividad de la Sociedad en la gestión de una explotación hotelera sita en un establecimiento “de costa” dicha actividad tiene un evidente componente estacional concentrándose la mayor parte de ésta en los meses de verano, de junio a septiembre, y dentro de éste período en los meses de julio y agosto. Así, en el ejercicio 2012, último ejercicio completo que podemos analizar, el 62% de los Importe Neto de la cifra de Negocios del ejercicio 2012 se produjo en el segundo semestre y, mientras que el resultado antes de impuestos del primer semestre del ejercicio 2012 fue de -125 mil euros, el del segundo semestre de dicho ejercicio fue de +201 mil euros dando, al fin un resultado antes de impuestos anual de 76 mil euros en el ejercicio completo.

#### **NOTA 4. PARTIDAS INUSUALES**

- a) No se han realizado correcciones valorativas por deterioro del importe en libros de las existencias.
- b) No se ha reconocido correcciones valorativas por deterioro en el valor del inmovilizado material, de los inmovilizados intangibles y de otros activos no corrientes.
- c) No se ha reconocido, modificado o revertido ninguna provisión por costes de reestructuración.
- d) No existen, a 30 de junio de 2013, compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.
- e) No se han realizado pagos o cobros derivados de litigios.
- f) No se han realizado correcciones de errores de ejercicios anteriores durante el periodo intermedio analizado, primer semestre.
- g) No se han producido impagos u otros incumplimientos de acuerdos de préstamos.

Aunque ninguna de las partidas que han supuesto variaciones en los elementos de inmovilizado se puede definir como inusual, se reproduce, en las tablas siguientes, el movimiento, altas y bajas, de las partidas del inmovilizado y de su amortización acumulada, tanto durante los dos últimos ejercicios completos así como durante el primer semestre del ejercicio 2013. Los importes están expresados en euros.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio del ejercicio 2013. TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.

| <b>INMOVILIZADO</b>                             | <b>31/12/2011</b> | <b>ALTAS</b>     | <b>BAJAS</b>   | <b>30/06/2012</b>  | <b>ALTAS</b>     | <b>BAJAS</b>   | <b>31/12/2012</b>  | <b>ALTAS</b>     | <b>BAJAS</b> | <b>30/06/2013</b>  |
|---|-------------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|--------------|--------------------|
| <b>TOTAL INMOVILIZADO (VALOR NETO CONTABLE)</b> | <b>51.734,48</b>  |                  |                | <b>43.377,81</b>   |                  |                | <b>35.044,74</b>   |                  |              | <b>26.004,08</b>   |
| <b>INMOVILIZADO (COSTE ADQUISICION)</b>         | <b>150.753,72</b> | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>150.753,72</b>  | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>150.753,72</b>  | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>  | <b>150.753,72</b>  |
| <b>INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>                  | <b>3.200,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>3.200,00</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>3.200,00</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>  | <b>3.200,00</b>    |
| APLICACIONES INFORMATICAS                       | 3.200,00          |                  |                | 3.200,00           |                  |                | 3.200,00           |                  |              | 3.200,00           |
| <b>INMOVILIZACIONES INMATERIALES</b>            | <b>147.553,72</b> | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>147.553,72</b>  | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>147.553,72</b>  | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>  | <b>147.553,72</b>  |
| CONSTRUCCIONES                                  | 13.662,00         |                  |                | 13.662,00          |                  |                | 13.662,00          |                  |              | 13.662,00          |
| INSTALACIONES TECNICAS                          | 1.006,00          |                  |                | 1.006,00           |                  |                | 1.006,00           |                  |              | 1.006,00           |
| MAQUINARIA                                      | 37.615,09         |                  |                | 37.615,09          |                  |                | 37.615,09          |                  |              | 37.615,09          |
| UTILLAJE (UNIFORMIDAD)                          | 982,71            |                  |                | 982,71             |                  |                | 982,71             |                  |              | 982,71             |
| MOBILIARIO                                      | 11.116,80         |                  |                | 11.116,80          |                  |                | 11.116,80          |                  |              | 11.116,80          |
| EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION             | 10.820,84         |                  |                | 10.820,84          |                  |                | 10.820,84          |                  |              | 10.820,84          |
| <b>OTRO INMOVILIZADO MATERIAL</b>               | <b>72.350,28</b>  | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>72.350,28</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>72.350,28</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>  | <b>72.350,28</b>   |
| MENAJE  | 19.292,73         |                  |                | 19.292,73          |                  |                | 19.292,73          |                  |              | 19.292,73          |
| LENCERIA  | 53.057,55         |                  |                | 53.057,55          |                  |                | 53.057,55          |                  |              | 53.057,55          |
| <b>AMORTIZACION ACUMULADA DEL INMOVILIZADO</b>  | <b>-99.019,24</b> | <b>-8.637,45</b> | <b>-280,78</b> | <b>-107.375,91</b> | <b>-8.651,87</b> | <b>-318,80</b> | <b>-115.708,98</b> | <b>-9.040,66</b> | <b>0,00</b>  | <b>-124.749,64</b> |
| <b>AMORT. ACUM.INMOBILIZADO INTANGIBLE</b>      | <b>-3.200,00</b>  | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>-3.200,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>-3.200,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>  | <b>-3.200,00</b>   |
| AMORT. ACUM.INMOBILIZADO INTANGIBLE             | -3.200,00         |                  |                | -3.200,00          |                  |                | -3.200,00          |                  |              | -3.200,00          |
| <b>AMORT. ACUM.INMOBILIZADO MATERIAL</b>        | <b>-95.819,24</b> | <b>-8.637,45</b> | <b>-280,78</b> | <b>-104.175,91</b> | <b>-8.651,87</b> | <b>-318,80</b> | <b>-112.508,98</b> | <b>-9.040,66</b> | <b>0,00</b>  | <b>-121.549,64</b> |
| AMORT. ACUM. DE CONSTRUCCIONES                  | -5.127,92         | -1.703,07        |                | -6.830,99          | -1.721,78        | 0,00           | -8.552,77          | -1.693,71        | 0,00         | -10.246,48         |
| AMORT. ACUM. DE INSTALAC. TECNICAS              | -1.006,00         |                  |                | -1.006,00          |                  |                | -1.006,00          |                  |              | -1.006,00          |
| AMORT. ACUM. DE MAQUINARIA                      | -16.869,25        | -2.769,59        |                | -19.638,84         | -2.800,02        |                | -22.438,86         | -2.754,38        |              | -25.193,24         |
| AMORT. ACUM. DE UTILLAJE                        | -981,71           |                  | -211,37        | -770,34            |                  | -318,80        | -451,54            | 0,01             | 0,00         | -451,53            |
| AMORT. ACUM. DE MOBILIARIO                      | -2.619,54         | -1.385,76        |                | -4.005,30          | -1.401,00        |                | -5.406,30          | -1.378,14        |              | -6.784,44          |
| AMORT. ACUM. DE EQ. PROCESO INFORM.             | -8.627,65         | -584,09          |                | -9.211,74          | -510,01          |                | -9.721,75          | -501,39          |              | -10.223,14         |
| AMORT. ACUM. DE OTRO INMOV. MATERIAL            | -60.587,17        | -2.194,94        | -69,41         | -62.712,70         | -2.219,06        | 0,00           | -64.931,76         | -2.713,05        | 0,00         | -67.644,81         |
| A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (LENCERIA)            | -41.294,44        | -2.194,94        | -69,41         | -43.419,97         | -2.219,06        |                | -45.639,03         | -2.713,05        |              | -48.352,08         |
| A.A. OTRO INMOV. MATERIAL (MENAJE)              | -19.292,73        | 0,00             |                | -19.292,73         |                  |                | -19.292,73         |                  |              | -19.292,73         |

#### **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.**

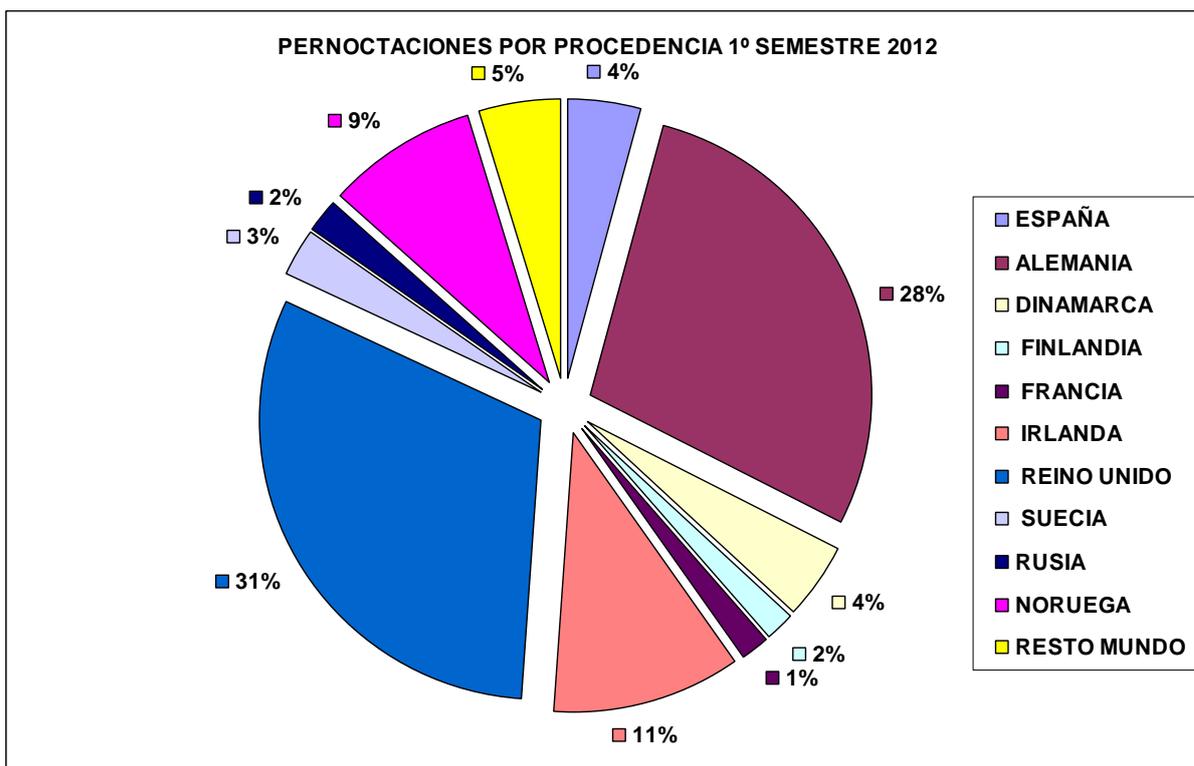
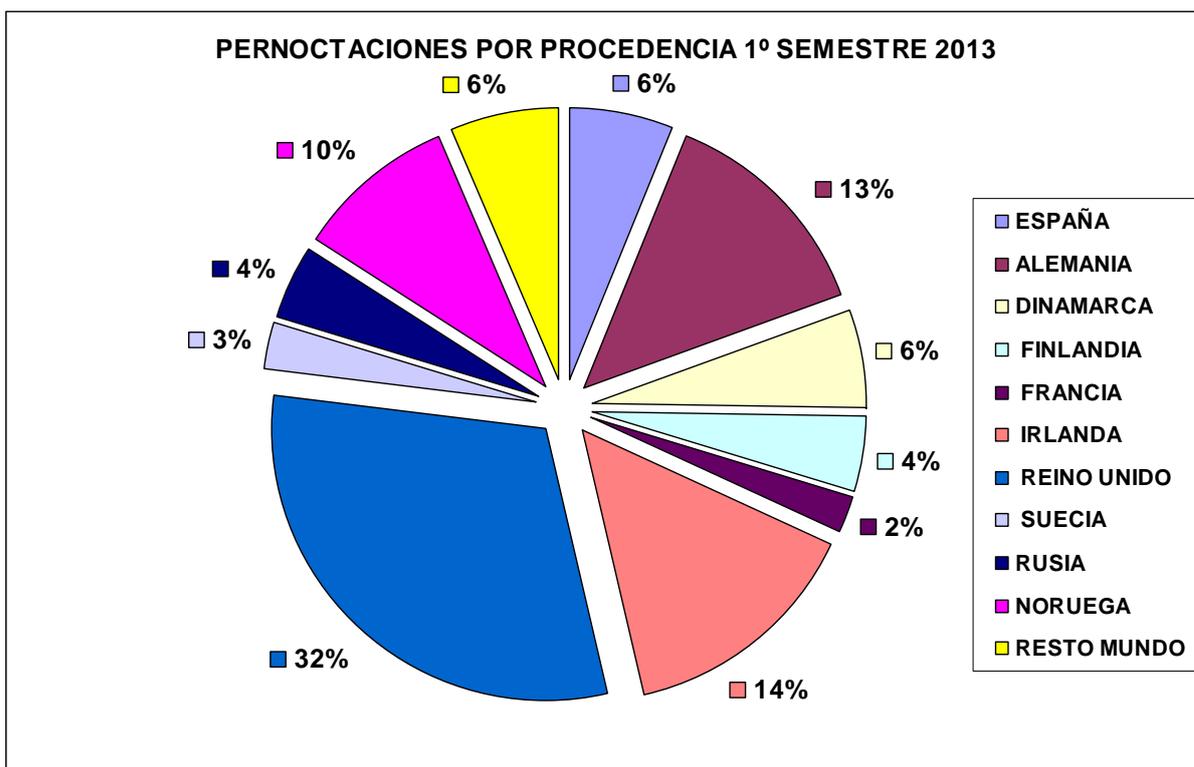
La Sociedad no segmenta a nivel financiero y/o contable la información correspondiente al Importe Neto de la Cifra de Negocios ni a ninguna otra partida contable al ejercer su actividad en una única localización geográfica, siendo, por tanto, el 100% de esta actividad atribuida al mercado interior.

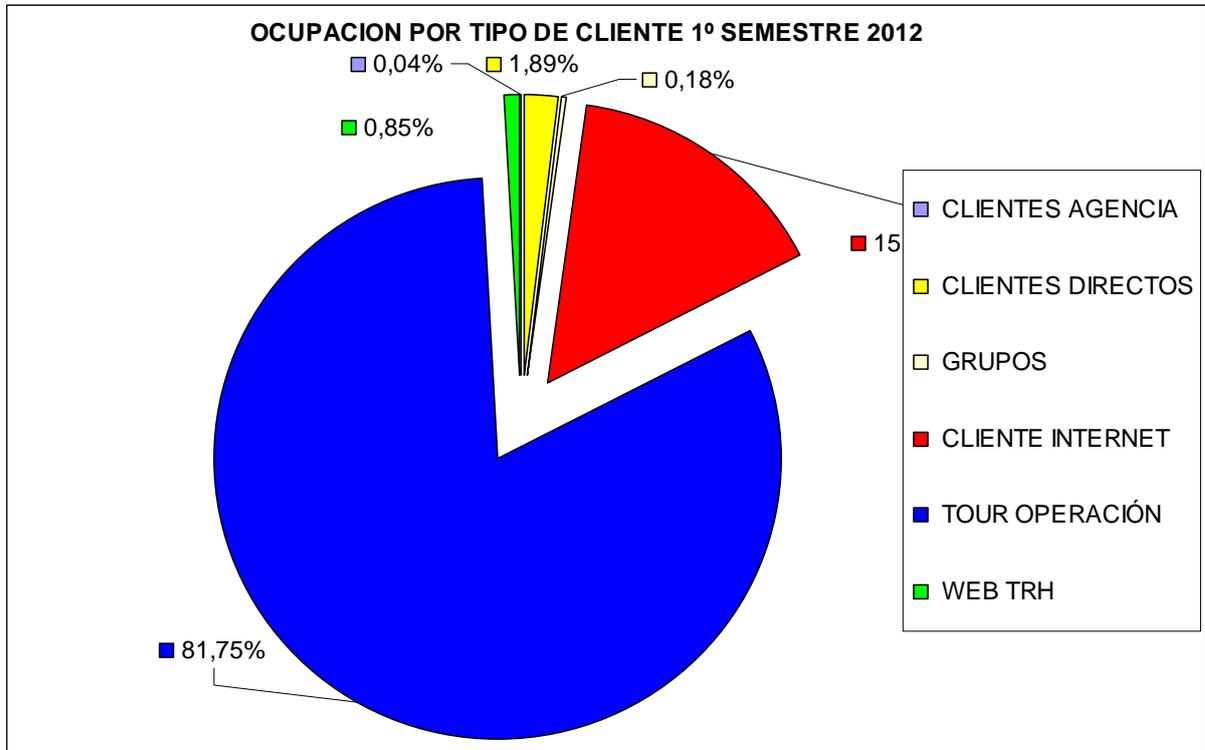
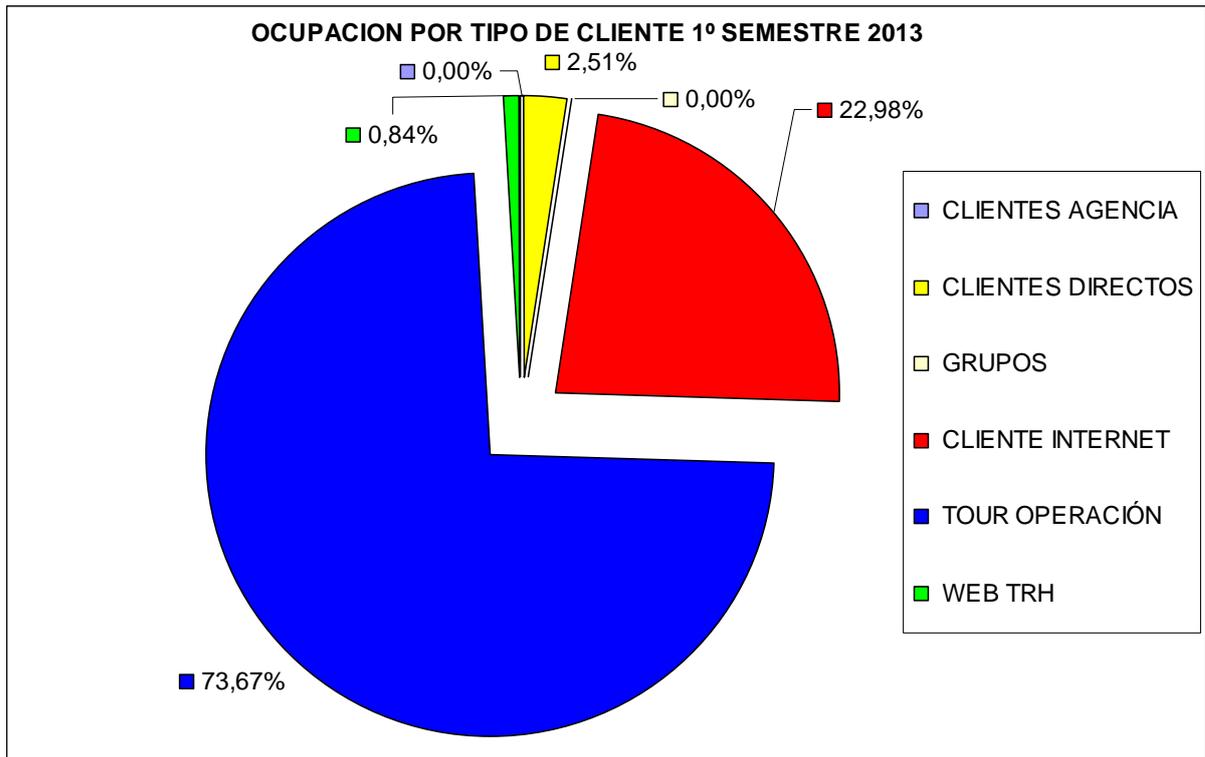
Sin embargo, la Sociedad si realiza, a nivel interno y con el objetivo de mejorar sus políticas comerciales, análisis del origen o procedencia de los clientes tanto según su procedencia geográfica como según su naturaleza o tipo de origen. Podríamos decir que es, por tanto, un análisis de carácter más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

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

Por un lado, del comparativo entre las pernoctaciones del primer semestre de 2013 con el mismo período del ejercicio anterior podemos comprobar que las principales variaciones corresponden al significativo decremento en el peso del total de las pernoctaciones de los clientes procedentes de Alemania, mientras que el resto de orígenes o se mantienen o ganan peso específico como Irlanda, Noruega y Rusia.

Por otro lado del análisis de los gráficos del primer semestre de 2013 y 2012 que muestran las ocupaciones por tipo de cliente podemos ver, a simple vista, el incremento en el peso del cliente directo y de Internet mientras que pierde peso el cliente de Tour Operación.





#### **NOTA 9. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.**

- No se han realizado hechos de importancia significativa con posterioridad al cierre del período contable intermedio.

#### **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 sólo ha realizado operaciones comerciales y financieras con otras sociedades vinculadas que forman parte del denominado “Grupo Tremon” al que se ha hecho referencia en la Nota Explicativa 1.b) del presente documento, registrándose éstas como operaciones con “Otras partes vinculadas”

##### **Saldos con otras partes vinculadas**

El detalle de los saldos de las operaciones con otras partes vinculadas durante el ejercicio 2012 (desglosado en sus dos semestres) y el primer semestre del ejercicio 2013 se indica a continuación, en euros:

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio del ejercicio 2013. TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.

| Saldos pendientes con partes vinculadas                | 31/12/2011        | ALTAS             | BAJAS            | 30/06/2012        | ALTAS             | BAJAS             | 31/12/2012        | ALTAS            | BAJAS            | 30/06/2013        |
|--|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                | <b>186.643,22</b> | <b>137.243,12</b> | <b>12.744,29</b> | <b>311.142,05</b> | <b>536.079,66</b> | <b>510.953,67</b> | <b>336.268,04</b> | <b>99.714,61</b> | <b>44.615,00</b> | <b>391.367,65</b> |
| <b>Deudores comerc y otras ctas cobrar:</b>            | <b>0,00</b>       | <b>7.803,52</b>   | <b>7.670,01</b>  | <b>133,51</b>     | <b>8.614,20</b>   | <b>8.747,71</b>   | <b>0,00</b>       | <b>29.377,16</b> | <b>27.746,08</b> | <b>1.631,08</b>   |
| Cientes a corto plazo                                  | 0,00              | 7.803,52          | 7.670,01         | 133,51            | 8.614,20          | 8.747,71          | 0,00              | 29.377,16        | 27.746,08        | 1.631,08          |
| <i>TR Hotel Tirant Playa, S.L.</i>                     | 0,00              | 133,51            |                  | 133,51            |                   | 133,51            | 0,00              |                  |                  | 0,00              |
| <i>TR Complej. Turist. Insul., S.L.</i>                | 0,00              | 3.521,15          | 3.521,15         | 0,00              | 7.877,62          | 7.877,62          | 0,00              | 14.688,58        | 13.873,04        | 815,54            |
| <i>TR Hotel Torrenova S.L.</i>                         | 0,00              | 4.148,86          | 4.148,86         | 0,00              | 736,58            | 736,58            | 0,00              | 14.688,58        | 13.873,04        | 815,54            |
| <b>Inv. financieras corto plazo:</b>                   | <b>186.643,22</b> | <b>129.439,60</b> | <b>5.074,28</b>  | <b>311.008,54</b> | <b>527.465,46</b> | <b>502.205,96</b> | <b>336.268,04</b> | <b>70.337,45</b> | <b>16.868,92</b> | <b>389.736,57</b> |
| Otros activos financieros                              | 186.643,22        | 129.439,60        | 5.074,28         | 311.008,54        | 527.465,46        | 502.205,96        | 336.268,04        | 70.337,45        | 16.868,92        | 389.736,57        |
| <b>Intereses a CP de créditos</b>                      | <b>2.821,82</b>   | <b>2.252,46</b>   | <b>5.074,28</b>  | <b>0,00</b>       | <b>10.562,98</b>  | <b>0,00</b>       | <b>10.562,98</b>  | <b>0,00</b>      | <b>10.562,98</b> | <b>0,00</b>       |
| <i>TR Hotel Torrenova S.L.</i>                         | 2.821,82          | 2.252,46          | 5.074,28         | 0,00              | 10.562,98         |                   | 10.562,98         |                  | 10.562,98        | 0,00              |
| <b>Cuenta Corriente empr. grupo</b>                    | <b>183.821,40</b> | <b>127.187,14</b> | <b>0,00</b>      | <b>311.008,54</b> | <b>516.902,48</b> | <b>502.205,96</b> | <b>325.705,06</b> | <b>70.337,45</b> | <b>6.305,94</b>  | <b>389.736,57</b> |
| <i>TR Hotel Torrenova S.L.</i>                         | 183.821,40        | 126.814,52        |                  | 310.635,92        | 516.902,48        | 501.833,34        | 325.705,06        | 70.337,45        | 6.305,94         | 389.736,57        |
| <i>Aljarafe Stars Hoteles, S.A.</i>                    | 0,00              | 372,62            |                  | 372,62            |                   | 372,62            | 0,00              |                  |                  | 0,00              |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                | <b>140.018,39</b> | <b>413,00</b>     | <b>413,00</b>    | <b>140.018,39</b> | <b>467.637,38</b> | <b>435.273,51</b> | <b>107.654,52</b> | <b>361,97</b>    | <b>187,33</b>    | <b>107.479,88</b> |
| <b>Deudas a corto plazo:</b>                           | <b>2.100,97</b>   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>2.100,97</b>   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>2.100,97</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>2.100,97</b>   |
| Otros pasivos financieros                              | 2.100,97          | 0,00              | 0,00             | 2.100,97          | 0,00              | 0,00              | 2.100,97          | 0,00             | 0,00             | 2.100,97          |
| Intereses a corto plazo de deudas                      | 2.100,97          | 0,00              | 0,00             | 2.100,97          | 0,00              | 0,00              | 2.100,97          | 0,00             | 0,00             | 2.100,97          |
| <i>TR Hoteles Aloj. y Hosterías S.A.</i>               | 2.100,97          | 0,00              | 0,00             | 2.100,97          |                   |                   | 2.100,97          |                  |                  | 2.100,97          |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b> | <b>137.917,42</b> | <b>413,00</b>     | <b>413,00</b>    | <b>137.917,42</b> | <b>467.637,38</b> | <b>435.273,51</b> | <b>105.553,55</b> | <b>361,97</b>    | <b>187,33</b>    | <b>105.378,91</b> |
| <b>Acreedores varios</b>                               | <b>137.917,42</b> | <b>413,00</b>     | <b>413,00</b>    | <b>137.917,42</b> | <b>467.637,38</b> | <b>435.273,51</b> | <b>105.553,55</b> | <b>361,97</b>    | <b>187,33</b>    | <b>105.378,91</b> |
| <i>Aljarafe Stars Hoteles, S.A.</i>                    | 0,00              |                   |                  | 0,00              |                   | 174,64            | 174,64            | 361,97           | 187,33           | 0,00              |
| <i>TR Complej. Turist. Insul., S.L.</i>                | 0,00              | 413,00            | 413,00           | 0,00              | 501,00            | 501,00            | 0,00              |                  |                  | 0,00              |
| <i>TR Hotel Torrenova S.L.</i>                         | 0,00              |                   |                  | 0,00              | 7.406,98          | 7.406,98          | 0,00              |                  |                  | 0,00              |
| <i>TR Hoteles Aloj. y Hosterías S.A.</i>               | 137.917,42        |                   |                  | 137.917,42        | 459.729,40        | 427.190,89        | 105.378,91        | 0,00             | 0,00             | 105.378,91        |

A 30 de junio de 2013, el saldo de la partida “Otros activos financieros” corresponden a créditos ordinarios a cobrar más los intereses devengados por los mismos con la Sociedad vinculada TR Hotel Torrenova, S.L. el saldo diario de esta cuenta corriente con las sociedades vinculadas devenga un tipo del 4% de interés anual.

Igualmente, a 30 de junio de 2013, el saldo de la partida “Acreedores varios” se corresponde con la deuda con la sociedad propietaria del inmueble y arrendadora, TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías, S.A., por la repercusión del gasto por la Tasa de Basuras del ejercicio 2012 (44.878,93 €) y por la factura de repercusión de gastos administrativos, jurídicos y de representación (60.500 €).

### **Transacciones entre partes vinculadas**

No se han realizado operaciones que tengan efecto sobre la cuenta de Pérdidas y Ganancias con accionistas significativos, y, como ya se ha dicho, no ha realizado operaciones con sus administradores y directivos, salvo los indicados en el capítulo IV.17 de “Remuneraciones recibidas por los administradores y por los directivos” de la Información Financiera Seleccionada que acompaña al presente documento.

Las operaciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2012 y en el primer semestre de 2013 se detallan a continuación:

|   | 30/06/2013      | 2012              |
|---|-----------------|-------------------|
| <b><u>Gastos por alquileres</u></b>       |                 |                   |
| <b>Empresas vinculadas</b>                |                 |                   |
| TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A. | 0,00            | 250.000,00        |
| <b>Total Gastos por alquileres</b>        | <b>0,00</b>     | <b>250.000,00</b> |
|   |                 |                   |
| <b><u>Recepción de servicios</u></b>      |                 |                   |
| <b>Empresas vinculadas</b>                |                 |                   |
| TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.   |                 | 462,41            |
| TR Hotel Torrenova, S.L.                  |                 | 6.845,27          |
| TR Hoteles Alojamientos y Hosterías, S.A. |                 | 68.066,97         |
| TR Hotel Baeza, S.L.                      |                 |                   |
| Aljarafe Stars Hoteles, S.A.              |                 | 158,76            |
| <b>Total Recepción de servicios</b>       | <b>0,00</b>     | <b>75.533,41</b>  |
|   |                 |                   |
| <b><u>Prestación de servicios</u></b>     |                 |                   |
| <b>Empresas del grupo</b>                 |                 |                   |
| TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.   | 5.050,71        | 10.463,65         |
| TR Hotel Tirant Playa, S.L.               |                 | 123,62            |
| TR Hotel Torrenova, S.L.                  | 961,86          | 811,81            |
| <b>Total Prestación de servicios</b>      | <b>6.012,57</b> | <b>11.399,08</b>  |

|   | 30/06/2013  | 2012             |
|---|-------------|------------------|
| <b>Ingresos por intereses devengados</b>                        |             |                  |
|   |             |                  |
| <b>Empresas del grupo</b>                                       |             |                  |
| TR Hotel Almansa, S.L.  |             |                  |
| TR Hotel Torrenova, S.L.  |             | 12.815,44        |
| <b>Total Ingresos por intereses devengados pero no cobrados</b> | <b>0,00</b> | <b>12.815,44</b> |

Los gastos por alquileres del ejercicio 2012 corresponden al gasto devengado relativo al contrato de Gestión y Explotación.

Los ingresos por prestación de servicios corresponden a facturas emitidas en concepto de “clientes recibidos en desvío” por parte de los hoteles que gestionan las sociedades vinculadas TR Complejos Turísticos Insulares, S.L. y TR Hotel Torrenova, S.L.. Los precios de dichas transacciones son precios de mercado.

Los Ingresos por intereses devengados corresponden a intereses por préstamos concedidos a sociedades vinculadas.

Los intereses devengados a la sociedad vinculada Tr Hotel Torrenova, S.L. devengados a fecha 31 de diciembre de 2012 han sido cobrados durante el ejercicio 2013.

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

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 no se ha devengado retribución alguna a los miembros del Órgano de Administración, ni existen créditos ni anticipos con los mismos, ni tampoco existen otros compromisos, avales u otros.

A 30 de junio de 2013, 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 (primer semestre) no existiendo partidas de conciliación, siendo el importe de dichos resultados de -14.599,58 € para el período intermedio analizado (primer semestre) del ejercicio 2013 y de -125.327,42 € para el mismo período del ejercicio 2012.

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 2011: 300.000

Nº de acciones en circulación a 30 de junio de 2012: 300.000

Nº de acciones en circulación a 31 de diciembre de 2012: 300.000

Nº de acciones en circulación a 30 de junio de 2013: 300.000

Promedio del número de acciones ponderadas en circulación durante primer semestre del ejercicio 2013:

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

Promedio del número de acciones ponderadas en circulación durante primer semestre del ejercicio 2012:

$$\frac{300.000 \text{ acciones} * 182 \text{ días}}{182 \text{ días}} = 300.000 \text{ acciones}$$

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 2011 y del período intermedio analizado sería el siguiente:

\* Beneficio por acción básico 1º semestre ejercicio 2013:  $\frac{-14.599,58 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = -0,05$

\* Beneficio por acción diluido 1º semestre ejercicio 2013:  $\frac{-14.599,58 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = -0,05$

\* Beneficio por acción básico 1º semestre ejercicio 2012:  $\frac{-125.327,42 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = -0,42$

\* Beneficio por acción diluido 1º semestre ejercicio 2012:  $\frac{-125.327,42 \text{ €}}{300.000 \text{ acciones}} = 0,42$

#### **NOTA 14. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

##### **14.1 Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)**

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.

Como contraprestación de los derechos de explotación hotelera, la Sociedad abonará anualmente una cantidad no superior a 250.000 euros (IVA no incluido). La base del cálculo para la renta, o canon de explotación será de un 80% del Resultado Bruto de Explotación del establecimiento hotelero (Gross Operate Profit), con el límite anual expuesto anteriormente.

Se entiende, a los efectos del cálculo de la renta o canon de explotación hotelera, como Gross Operate Profit (en adelante GOP) el resultado de explotación obtenido de los estados financieros de la Sociedad a fecha de cierre de cada ejercicio económico, menos el efecto de las amortizaciones, de los deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado y del propio canon.

El cargo a los resultados del primer semestre del ejercicio 2012 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 7.483,05 euros (4.625,51 euros en el mismo período del ejercicio anterior). De este importe, 0 euros se corresponden con el gasto por el canon de explotación

hotelera. El importe del canon de explotación es cero euros ya que corresponde con el 80% del GOP (definido anteriormente), al ser éste negativo no se devenga ningún importe por este concepto.

## **NOTA 15. ACTIVOS FINANCIEROS**

El detalle de activos financieros a 30 de junio de 2013 y 2012 y a 31 de diciembre de 2012, importes expresados en euros:

|   | Créditos, Derivados y otros |                   |                   |
|---|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|   | 30/06/2013                  | 31/12/2012        | 30/06/2012        |
| <b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:</b> | <b>472.780,55</b>           | <b>349.834,72</b> | <b>394.995,02</b> |
| - Efectivo y otros activos líquidos (Nota 15.1.a)                     | 232.780,55                  | 97.140,13         | 394.995,02        |
| - Otros activos líquidos equivalentes                                 | 240.000,00                  | 252.694,59        | 0,00              |
| <b>Préstamos y partidas a cobrar (Nota 15.1.b)</b>                    | <b>499.061,41</b>           | <b>434.658,12</b> | <b>431.325,04</b> |
| <b>Total</b>  | <b>971.841,96</b>           | <b>784.492,84</b> | <b>826.320,06</b> |

### **15.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias**

#### **15.1.a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El detalle de las partidas de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” a 30 de junio de 2013 y 2012 y a 31 de diciembre de 2012 es como sigue, expresados en euros:

|                                     | Saldo a 30/06/2013 | Saldo a 31/12/2012 | Saldo a 30/06/2012 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Cuentas corrientes                  | 220.910,58         | 95.740,52          | 134.760,95         |
| Caja                                | 11.869,97          | 1.399,61           | 9.234,07           |
| Otros activos líquidos equivalentes | 240.000,00         | 252.694,59         | 251.000,00         |
| <b>Total</b>                        | <b>472.780,55</b>  | <b>349.834,72</b>  | <b>394.995,02</b>  |

Debido a su alta liquidez el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado.

### **15.1.b) Préstamos y partidas a cobrar**

El detalle de dichos activos a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 es como sigue, expresados en euros:

|  | Saldo a 30/06/2013 |                   | Saldo a 31/12/2012 |                   |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|  | Largo Plazo        | Corto Plazo       | Largo Plazo        | Corto Plazo       |
| <b>Créditos por operaciones comerciales</b>          |                    |                   |                    |                   |
| Clientes empresas del grupo                          | -                  | 815,54            | -                  | -                 |
| Clientes terceros                                    | -                  | 108.664,74        | -                  | 97.729,98         |
| Anticipos a proveedores                              | -                  | 660,1             | -                  | 660,1             |
| <b>Total créditos por operaciones comerciales</b>    | <b>-</b>           | <b>110.140,38</b> | <b>-</b>           | <b>98.390,08</b>  |
| <b>Créditos por operaciones no comerciales</b>       |                    |                   |                    |                   |
| Créditos con empresas vinculadas                     | -                  | 389.736,57        | -                  | 336.268,04        |
| <b>Total créditos por operaciones no comerciales</b> | <b>-</b>           | <b>389.736,57</b> | <b>-</b>           | <b>336.268,04</b> |
| <b>Total</b>   | <b>-</b>           | <b>499.876,95</b> | <b>-</b>           | <b>434.658,12</b> |

El saldo por operaciones no comerciales con empresas vinculadas, al cierre del ejercicio 2012, corresponde a créditos ordinarios a cobrar con la sociedad vinculada TR Hotel Torrenova, S.L., más los intereses devengados y no cobrados a dicha fecha a un tipo de interés del 4%. Los intereses han sido cobrados durante el primer semestre de 2013. El saldo por operaciones no comerciales con empresas vinculadas, a 30 de junio de 2013, corresponde a créditos ordinarios a cobrar con la sociedad vinculada TR Hotel Torrenova, S.L.

### **15.2) Otra información relativa a activos financieros**

#### **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        |             |                    |
| <b>Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2010</b> | -                             | <b>-95.305,30</b>  | -           | <b>-95.305,30</b>  |
| (+) Corrección valorativa por deterioro                  | -                             | -11.765,76         | -           | -11.765,76         |
| <b>Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2011</b> | -                             | <b>-107.071,06</b> | -           | <b>-107.071,06</b> |
| (+) Corrección valorativa por deterioro                  | -                             | -21.419,20         | -           | -21.419,20         |
| (-) Reversión del deterioro                              |                               | 1.080,10           |             | 1.080,10           |
| <b>Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2012</b> | -                             | <b>-127.410,16</b> | -           | <b>-127.410,16</b> |
| (+) Corrección valorativa por deterioro                  | -                             | 0,00               | -           | 0,00               |
| (-) Reversión del deterioro                              |                               | 1.263,33           |             | 1.263,33           |
| <b>Pérdida por deterioro a 30 de junio de 2013</b>       | -                             | <b>-126.146,83</b> | -           | <b>-126.146,83</b> |

**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 16. PASIVOS FINANCIEROS**

El detalle de pasivos financieros a corto plazo a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, es el siguiente, expresados en euros:

|                                   | Derivados y Otros |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | 30/06/2013        | 31/12/2012        |
| <b>Débitos y partidas a pagar</b> | <b>700.971,47</b> | <b>473.030,79</b> |
| <b>Total</b>                      | <b>700.971,47</b> | <b>473.030,79</b> |

**16.1) Débitos y partidas a pagar**

Su detalle a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 se indica a continuación, euros:

|  | Saldo a 30/06/2013 |                   | Saldo a 31/12/2012 |                   |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|  | Largo Plazo        | Corto Plazo       | Largo Plazo        | Corto Plazo       |
| <b>Por operaciones comerciales:</b>                    |                    |                   |                    |                   |
| Proveedores  |                    | 102.058,93        | -                  | 66.611,86         |
| Acreedores   |                    | 189.806,88        | -                  | 163.171,04        |
| Acreedores partes vinculadas                           |                    | 105.378,91        | -                  | 105.553,55        |
| Anticipos de clientes                                  |                    | 25.920,19         |                    |                   |
| <b>Total saldos por operaciones comerciales</b>        |                    | <b>423.164,91</b> | <b>-</b>           | <b>335.336,45</b> |
| <b>Por operaciones no comerciales:</b>                 |                    |                   |                    |                   |
| <b>Préstamos y otras deudas</b>                        |                    |                   |                    |                   |
| Deudas por intereses explícitos con empresas del grupo |                    | 2.100,97          | -                  | 2.100,97          |
| <b>Deudas por intereses explícitos</b>                 |                    | <b>2.100,97</b>   | <b>-</b>           | <b>2.100,97</b>   |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago)           |                    | 113.883,06        | -                  | 13.336,31         |
| <b>Total saldos por operaciones no comerciales</b>     |                    | <b>113.883,06</b> | <b>-</b>           | <b>13.336,31</b>  |
| <b>Total Débitos y partidas a pagar</b>                |                    | <b>539.148,94</b> | <b>-</b>           | <b>350.773,73</b> |

Los saldos por operaciones no comerciales con empresas del Grupo, al cierre del ejercicio 2012 y a 30 de junio de 2013, corresponden a créditos ordinarios a pagar con diversas sociedades del Grupo.

Los saldos con deudas con el personal a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 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.

## **16.2) Otra información relativa a pasivos financieros**

### **a) Clasificación por vencimientos**

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

## **NOTA 17. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado.

### **17.1) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

### **17.2) Riesgo de liquidez**

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos meses ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Sociedad se presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar una potencial crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos.
- Si fuera necesario se adoptarían políticas de diversificación de vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones.
- Control de la vida remanente de líneas de financiación.
- Diversificación de fuentes de financiación: la financiación bancaria es fundamental debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin

competencia con otras fuentes alternativas.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

### **17.3) Riesgo de mercado**

Los principales factores de riesgo relativos al sector hotelero y a la actividad específica de la Sociedad se detallan a continuación:

- El sector hotelero es una actividad con un alto grado de apalancamiento financiero y operativo.
- El sector hotelero es altamente competitivo y está condicionado por el ciclo económico.
- Desastres naturales, enfermedades contagiosas, actos terroristas y guerras podrían reducir la demanda de alojamiento hotelero y, por tanto, afectar negativamente a la Sociedad.
- Riesgos operativos comunes al sector hotelero.
- Fallos en el mantenimiento de la protección e integridad de los datos internos o de clientes podría provocar decisiones de negocio erróneas, dañar la reputación de la Sociedad y otros efectos adversos.
- Un incremento en la utilización de servicios de Internet por parte de terceros para realizar reservas on-line de hotel podría afectar de forma adversa los ingresos de la Sociedad.
- La incapacidad de mantener el nivel de desarrollo tecnológico podría perjudicar las operaciones y la posición competitiva de la Sociedad.
- Riesgos asociados con nuevos hoteles y con el lanzamiento de nuevos productos.
- Cambios en las legislaciones de los países con los que la Sociedad opera podrían afectarle negativamente.

## **NOTA 18. FONDOS PROPIOS**

### **18.1) 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 2013 y a 31 de diciembre de 2012, 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           |
|               | <b>300.000</b>        | <b>1,00</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>           | <b>300.000,00</b>    |

### **18.2) Reservas**

El detalle de las Reservas a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 es el siguiente, expresado en euros:

|                      | 30/06/2013       | 31/12/2012       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Reserva legal        | 8.858,79         | 8.858,79         |
| Reservas voluntarias | 71.756,07        | 71.756,07        |
| <b>Total</b>         | <b>80.614,86</b> | <b>80.614,86</b> |

#### **a) Reserva Legal**

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Socios en caso de liquidación. Al 30 de junio de 2013, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

## **NOTA 19. 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 16. RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL**

La Sociedad en virtud del Convenio Colectivo vigente, tiene contraído con sus empleados un premio de vinculación, siempre que la permanencia en la empresa haya sido como mínimo de 15 años, que consiste en una aportación en metálico equivalente a un número de mensualidades que se fija en función de dos variables, la edad del trabajador cuando se produce la extinción de la relación laboral y el número de años de servicio a la empresa.

Dicho compromiso se encuentra exteriorizado mediante pólizas colectivas suscritas con una compañía de seguros.

Más información sobre este concepto se ha relacionado en la *Nota 2 h) 10* de las presentes notas explicativas.