

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011****1. Hechos relevantes durante el periodo analizado**

Con fecha 27 de diciembre de 2011 la Dirección General de Política Financiera de la Generalidad de Cataluña comunicó a la Sociedad la “Resolución de verificación previa de admisión a negociación en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona de los valores representativos del capital social de TR HOTEL JARDIN DEL MAR, S.A.”.

La admisión a negociación de las acciones fue publicada por la Bolsa de Valores de Barcelona en fecha 29 de diciembre de 2011.

2. Evolución del negocio de la Sociedad

La evolución de las principales partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias se muestra en la siguiente tabla que muestra las variaciones del ejercicio 2011, en números absolutos y en porcentaje, respecto al ejercicio 2010:

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2011	2010	VARIACION 2011-2010	
Importe neto de la cifra de negocio		2.211.283,95	2.168.429,57	42.854,38	1,98%
Aprovisionamientos	Nota 14.a	-195.522,20	-208.531,75	-13.009,55	-6,24%
Otros ingresos de explotación		0,00	2.880,38	-2.880,38	-100,00%
Gastos de personal	Nota 14.b	-1.183.415,59	-1.189.615,02	-6.199,43	-0,52%
Otros gastos de explotación		-805.820,96	-761.332,71	44.488,25	5,84%
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	-18.220,95	-16.716,92	1.504,03	9,00%
Otros resultados		-2.745,90	0,00	-2.745,90	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.558,35	-4.886,45	10.444,80	213,75%
Ingresos financieros	Nota 14.c	10.262,47	32.047,86	-21.785,39	-67,98%
Gastos financieros	Nota 14.c	-3.523,26	-7.115,96	-3.592,70	-50,49%
RESULTADO FINANCIERO		6.739,21	24.931,90	-18.192,69	-72,97%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		12.297,56	20.045,45	-7.747,89	-38,65%
Impuesto sobre beneficios	Nota 13	-4.222,40	-7.600,88	-3.378,48	-44,45%
RESULTADO DEL EJERCICIO		8.075,16	12.444,57	-4.369,41	-35,11%

A pesar de la situación actual de crisis la Sociedad ha incrementado su Importe Neto de la Cifra de Negocios en un 1,98 % respecto al ejercicio 2010 y estima que en el ejercicio 2012 se incremente esta tendencia.

El resultado de explotación ha experimentado un incremento del 213,75% pasando de tener en el ejercicio anterior unas pérdidas de explotación de -4.886,45 € en el ejercicio 2010 a un resultado positivo de explotación de 5.558,35 € en el ejercicio 2011.

Sin embargo, la disminución del resultado financiero en un 72,97 % ha supuesto que el resultado antes de impuestos de la Sociedad se redujera, a su vez en un 38,65 %.

3. Acciones propias

El capital de la sociedad está representado por 300.000 acciones de un valor nominal 1,00 euros por acción íntegramente desembolsadas.

La sociedad no mantiene en su patrimonio acciones propias a 31 de diciembre de 2011.

4. Información adicional

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, se presenta la siguiente información:

- a) **La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente:**

El capital social de la sociedad es de 300.000 euros. Está formado por 300.000 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una pertenecientes a una única clase. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas y confieren los mismos derechos y obligaciones a todos sus titulares.

- b) **Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores**

No existen restricciones a la transmisibilidad de los valores del capital social.

c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas

Al cierre del segundo semestre del ejercicio, los accionistas con una participación superior al 3% en el capital social de la Sociedad son los siguientes:

NOMBRE ACCIONISTA	% Derechos de voto			N° ACCIONES
	% Directo	Indirecto	% Total	
GRUPO INMOBILIARIO TREMON, S.A.	20,000	56,169	76,169	59.999
BUSINESS MANAGEMENT DE TGR, S.L.	56,169	-	56,169	168.507
Total	76,169		100,00	228.506,00

d) Cualquier restricción al derecho de voto

Podrán asistir a la Junta General los accionistas que, de forma individualizada o agrupadamente con otros mediante representación, sean titulares a su nombre de acciones, siempre que las tuvieran inscritas en el correspondiente Registro Contable de Anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta.

El accionista que se hallare en mora en el pago de los dividendos pasivos no podrá ejercitar el derecho al voto.

e) Los pactos parasociales

No existen.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad.

Tanto el nombramiento de los Administradores como la posible modificación de los Estatutos corresponde a la Junta General, que los designará por la mayoría establecida. No existen mayorías reforzadas.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones:

La ejecución de sus acuerdos corresponderá al consejero o consejeros que el propio Consejo designe, y en su defecto, al Presidente, o al apoderado con facultades de ejecutar los acuerdos sociales.

- h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información**

No existen acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

5. 5.- Medio ambiente

Las instalaciones de la entidad están adaptadas a la normativa vigente en cuanto a la protección y mejora del medio ambiente.

No se han efectuado inversiones destinadas a la protección medioambiental.

6. Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo durante el ejercicio actividades de investigación y desarrollo.

7. Riesgos e incertidumbres.

Además de lo que en este punto se expone la información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros se refleja en la nota 11 de la memoria de las cuentas anuales.

FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD Y DE LA ACTIVIDAD QUE DESARROLLA.

Los principales riesgos de la Sociedad son:

7.1. RIESGOS OPERATIVOS

7.1.1. El sector hotelero es altamente competitivo y está condicionado por el ciclo económico.

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. opera exclusivamente en la isla de Mallorca, donde existen numerosos operadores hoteleros que compiten con la Sociedad. Para el caso de que TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A no fuese capaz de competir con éxito en dicho mercado, podría producirse un sustancial impacto adverso en los márgenes operativos, y con ello, una reducción de los resultados.

7.1.2. Sensibilidad al ciclo económico

La Sociedad opera en un ramo relativamente sensible al ciclo económico (clima empresarial, evolución del Producto Interior Bruto (PIB), tipos de interés, gasto de los consumidores). Un descenso en la actividad económica de la Unión Europea y, principalmente, de Reino Unido, Alemania y Irlanda en los que el Hotel concentra el 50%, 17% y 14,5% de clientes, respectivamente, podría tener un impacto negativo en las ventas de TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. y como consecuencia de sus resultados operativos.

7.1.3. Única actividad

La Sociedad tiene como única actividad la explotación del Establecimiento Hotelero situado en Santa Ponsa, término municipal de Calvià, Palma de Mallorca. Esta dependencia de un único Hotel a explotar hace a la Sociedad vulnerable a cualquier problema asociado al mismo así como le hace menos competitiva frente a otras cadenas hoteleras de mediana o gran dimensión.

7.1.4. Riesgo de continuidad de la actividad. Contrato de Arrendamiento.

La sociedad realiza su única actividad económica de explotación del Establecimiento hotelero mediante contrato de arrendamiento, suscrito con la sociedad propietaria del mismo y también perteneciente al Grupo Tremon TR HOTELES ALOJAMIENTO Y HOSTERÍAS, S.A., en concurso de acreedores.

7.1.5. Situación Concursal del Grupo Tremon

GRUPO INMOBILIARIO TREMON, S.A. es directa e indirectamente el accionista mayoritario del Emisor y ha sido declarada en concurso voluntario. Asimismo, también se encuentran en situación de concurso voluntario las sociedades ATLANTIS SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U., sociedad dominante última del grupo, y TR HOTELES, ALOJAMIENTO Y HOSTERÍAS, S.A., sociedad dueña del inmueble del Hotel donde opera la Emisora.

La Sociedad no puede garantizar que, si como consecuencia del proceso concursal se extinguiera la relación contractual, pudiera encontrar un lugar adecuado y en condiciones satisfactorias para la instalación de otro hotel, ni que aún en caso de encontrarlo, el plazo de instalación y las reformas necesarias sean viables o que se vayan a obtener las autorizaciones administrativas necesarias. Además, los nuevos hoteles suelen incurrir en pérdidas al principio de su puesta en marcha o al menos hasta que son conocidos por el público con lo que obtienen menores ventas netas y por tanto menores beneficios operativos. Todos estos factores podrían afectar negativamente a los gastos y los ingresos del Emisor y, por tanto, a sus resultados llegando incluso a impedir la continuidad de la actividad y proceder a su liquidación.

Por otro lado, si se produjera la imposibilidad de cumplimiento por parte de las concursadas de sus respectivos Convenios con los acreedores así como el incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de las operaciones realizadas por la Sociedad con partes vinculadas, se podrían generar pérdidas irrecuperables que afectarían negativamente los resultados de la Sociedad.

7.1.6. Operaciones con partes vinculadas

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. forma parte de la Cadena TRH, y realiza operaciones muy significativas con otras empresas del Grupo Tremon, entre las cuales destacan los créditos ordinarios concedidos por la Sociedad a otras empresas del Grupo, créditos ordinarios concedidos por otras empresas del Grupo a la Sociedad y el contrato de arrendamiento del Hotel suscrito con TR HOTELES ALOJAMIENTO Y HOSTERÍAS, S.A.

7.1.7. Estacionalidad

Aproximadamente el 52% del volumen de negocio de la Sociedad se genera durante el tercer trimestre del año natural por coincidir éste con el periodo vacacional estival por lo que las comparaciones trimestrales de los resultados de explotación pueden no ser buenos indicadores del futuro comportamiento de la Sociedad. Cualquier disminución o interrupción de la actividad de la Sociedad durante dicho periodo podrá suponer un impacto negativo para los ingresos de la misma y disminuir sus resultados operativos.

7.1.8. Accionista principal

La participación, directa e indirecta mediante Business Management de TGR, S.L.U., que tiene en TR JARDÍN DEL MAR, S.A., la sociedad GRUPO INMOBILIARIO TREMON, S.A., en concurso de acreedores, tendrá una influencia determinante en todas las cuestiones que requieran mayoría de los accionistas. De la misma manera, es posible que esta entidad pueda ejercer el control sobre la gestión diaria de la Sociedad y provocar o frustrar un cambio de control en ésta.

7.1.9. Desastres naturales, enfermedades contagiosas, actos terroristas y guerras podrían reducir la demanda de alojamiento hotelero y, por tanto, afectar negativamente a la Sociedad.

Causas de fuerza mayor como huracanes, terremotos, tsunamis y otros desastres naturales, así como, actividades terroristas, guerras, etc, en los países de origen de los clientes de TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A., pueden provocar una disminución de la frecuencia de viajes y reducir la demanda de alojamiento.

7.1.10. Riesgos operativos comunes al sector hotelero

El sector hotelero está condicionado por unos riesgos adicionales operativos que pueden influir negativamente en la rentabilidad del Hotel. Entre estos factores se encuentran los siguientes:

- La disponibilidad y demanda de habitaciones de hotel.
- La preferencia por determinados destinos y los cambios de hábitos de viaje, que pueden verse afectados, entre otras causas, por las fluctuaciones del tipo de cambio de las monedas de distintos países.
- Impuestos y normativas que influyan, determinen o regulen el empleo, salarios, despidos, inmigración, precios, costes, medio ambiente, etc.
- Incrementos en los salarios, seguridad social y otros costes laborales, seguros, transporte, costes del petróleo y derivados, así como otros gastos que puedan condicionar los viajes de clientes o disminuir la frecuencia de vuelos.
- Huelgas y protestas laborales que puedan implicar negociaciones con sindicatos u organizaciones de trabajadores.
- La supresión de las ferias internacionales del sector hotelero dada la actual crisis económica.

7.1.11. 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.

Una recopilación de datos de clientes que fueran incorrectos o incompletos o un uso fraudulento o la apropiación o circulación indebida de los datos de los clientes y empleados, podría provocar un adverso impacto en la reputación de TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A., y, originar gastos y litigios. Asimismo, cambios de la actual normativa, podrían restringir o incluso anular el uso de las herramientas de marketing TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. utiliza actualmente para ofrecer sus servicios y productos. Todas las incidencias anteriores podrían generar gastos no previstos que harían disminuir los resultados de la Sociedad.

7.1.12. 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.

Parte de las habitaciones ofertadas por TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A., son reservadas a través de intermediarios que operan en Internet (*tirad party websites o TPW*) y si estos intermediarios on-line, consiguen con sus prácticas disminuir las reservas hoteleras realizadas directamente entre el cliente y la Sociedad, y, si sus comisiones aumentan, la actividad y el beneficio de TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. podrían verse afectados negativamente.

7.1.13. La incapacidad de mantener el nivel de desarrollo tecnológico podría perjudicar las operaciones y la posición competitiva de la Sociedad.

El sector hotelero demanda cada vez más el uso de tecnología. Si TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. no fuese capaz de hacerlo al mismo ritmo que sus competidores, o si no dispusiese de capacidad financiera para soportar tales costes, podrían verse perjudicados los ingresos y, por tanto, el beneficio de la Sociedad.

7.1.14. Riesgos asociados con el lanzamiento de nuevos productos

El lanzamiento de nuevos productos u ofertas por parte de la Sociedad requiere campañas de marketing e inversiones en equipamiento del hotel para conseguir buenos resultados que pueden resultar muy costosas. TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. no puede asegurar que dichas campañas o cualquier elemento de la estrategia de ventas de la sociedad, tenga el éxito esperado y se obtengan los ingresos previstos, pudiendo todo esto afectar negativamente al beneficio de la Sociedad. No se puede asegurar que dichas campañas o cualquier otro elemento de la estrategia del negocio consigan que la marca sea reconocida de forma satisfactoria.

7.1.15. Cambios en la legislación del país donde la Sociedad opera podrían afectarle negativamente.

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. opera en España, por tanto, cualquier cambio sustancial en la legislación española, podría ocasionar un adverso impacto en los resultados de la sociedad.

7.1.16. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

En el desarrollo del negocio ordinario de la Sociedad, ésta puede ser demandada en reclamaciones judiciales en conexión con las actividades que realiza. Estas acciones pueden incluir reclamaciones materiales relativas a cuestiones laborales, societarias de responsabilidad por daños, etc, relativas a los servicios prestados. Cualquier litigio podría tener consecuencias financieras negativas para la Sociedad.

7.1.17. Riesgo crédito de clientes y deudores de TR Jardín del Mar S.A.

La sociedad mantiene relaciones comerciales con intermediarios (TPW) y otros grandes clientes, como agencias de viaje y tour operadores. La insolvencia o falta de liquidez de alguno o algunos de dichos clientes o intermediarios, podría provocar impagos a TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A., que en caso de ser significativos o generalizados, podrían producir un adverso efecto en los resultados de la Sociedad.

7.2. FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES ADMITIDOS A COTIZACIÓN

7.2.1. Volatilidad de las acciones

El precio de las acciones de TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. en el mercado puede ser volátil debido a factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicidad negativa, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles sobre el sector Hotelero, así como los cambios en las condiciones globales de los mercados financieros o de valores. Adicionalmente, las acciones de la Sociedad van a cotizar en un mercado estrecho y como valores de baja capitalización lo cual puede hacer que su cotización experimente una volatilidad superior a la del índice de referencia del mercado continuo de la Bolsa española, el Ibex-35.

7.2.2. Dilución y alteración de mercado

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. puede en un futuro cercano realizar aumentos de capital social como una de las vías de captación de recursos en los mercados de capitales. El aumento de capital social puede producir una dilución efectiva de la participación de los accionistas en el capital de la Sociedad.

7.2.3. Valor de reducida capitalización bursátil

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. solicita su admisión a negociación bursátil en el Segundo Mercado para PYMES de la Bolsa de Barcelona, atendiendo a su pequeña dimensión en masa patrimonial. Esta característica podría provocar variaciones significativas en el precio de la acción que distorsionarían el valor intrínseco de la Sociedad.

7.2.4. Liquidez de las acciones

TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A. no puede asegurar que los valores que se admiten y que cotizarán en el Segundo Mercado de Corros de la Bolsa de Barcelona tengan una frecuencia de negociación similar a la del mercado continuo, por lo que es posible que no exista suficiente liquidez.

8. Acontecimientos sucedidos después del cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio se han seguido desarrollando las actividades propias de la Compañía con normalidad.

En la reunión del Consejo de Administración de fecha 6 de marzo de 2012, se acuerda a instancia del consejero D. Fernando Sarasola Marulanda proponer a la próxima Junta General de Accionistas se cese como miembro del Consejo de Administración y el nombramiento en su lugar de D. Fernando Dopacio Acevedo.

La Sociedad ha suscrito dos contratos para la ejecución de las siguientes tareas de reparación y conservación:

Contrato 1 (Pintura fachada):

Fecha del contrato:

2 de enero de 2012.

Objeto del contrato:

Suministro y aplicación de revestimiento de exteriores con pintura en la fachada perimetral de todo el contorno edificado del HOTEL TRH JARDIN DEL MAR, incluidas terrazas y huecos ventanas, consistente en material SANISIL para eliminar el moho, DASICRIL para la fijación de pintura y revestimiento liso DACSYL.

Empresa contratada:

MEDITERRANEO DECOPINT S.L.

Importe del contrato:

CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS QUINCE EUROS, (51.315,00.-€) IVA NO INCLUIDO. “LLAVE EN MANO”.

Forma de pago:

- 20 % del importe de la obra al comienzo de los trabajos.
- Resto a la finalización de los trabajos mediante la entrega de tres pagarés, por el mismo importe, con vencimiento a 30, 60 y 90 días.

Contrato 2 (Impermeabilización):

Fecha del contrato:

9 de enero de 2012.

Objeto del contrato:

Impermeabilización de las cubiertas del restaurante, terraza del apartamento 519, terraza del apartamento 520, terraza del apartamento 619, terraza del apartamento 712, terraza del apartamento 714 y sumideros de cubierta de restaurante.

Empresa contratada:

PINTURAS LAS PEDRIZAS S.L.

Importe del contrato:

DE ONCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA, (11.680,00.-€) IVA NO INCLUIDO. “LLAVE EN MANO”.

Forma de pago:

- 20 % del importe de la obra al comienzo de los trabajos.
- Resto a la finalización de los trabajos mediante la entrega de nueve pagarés, por el mismo importe, con vencimiento en los siguientes nueve meses, tomados de forma consecutiva.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de **TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.** formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 48.

Hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, y el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 31 de marzo de 2012

D. Andrés Gilabert Sanchez
Presidente del Consejo

D. Rafael Rodriguez Collados
Consejero

D^a. Esther Collado Martinez
Consejero

D^a. Silvia Cantelar Fernandez
Consejero

D. Fernando Sarasola Marulanda
Consejero