

**Hotel Jardín Tropical,
S.L. (Sociedad
Unipersonal)**

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2022
e Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al socio único de Hotel Jardín Tropical, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Hotel Jardín Tropical, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto

de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Reconocimiento de ingresos por alojamiento	
Descripción	Procedimientos aplicados en la auditoría
<p>Tal y como se detalla en las notas 4.11 y 15.a de la memoria adjunta, los ingresos que componen el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad incluyen los ingresos por alojamiento derivados de la explotación del complejo hotelero descrito en la nota 1 de la memoria adjunta, que se encuentran registrados en el apartado “Ingresos por habitación”.</p> <p>Los ingresos por alojamiento se componen de un elevado volumen de transacciones y tienen condiciones y términos particulares según los canales de distribución utilizados, por lo que existe un riesgo inherente relacionado con la ocurrencia y exactitud en el reconocimiento de dichos ingresos, motivo por el cual hemos considerado que este aspecto es uno de los más relevantes para la auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el entendimiento del proceso que sigue la Sociedad para el reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios de alojamiento y la contabilización y registro de las facturas emitidas.</p> <p>Adicionalmente, hemos evaluado mediante procedimientos sustantivos analíticos, la razonabilidad de los volúmenes y márgenes de ingresos por habitaciones del ejercicio 2022. Asimismo, hemos realizado procedimientos sustantivos en detalle, en base selectiva, con el objetivo de evaluar si los ingresos se encuentran debidamente registrados teniendo en cuenta las distintas tarifas aplicadas y, asimismo, hemos comprobado si se corresponden con transacciones de venta efectivamente realizadas.</p> <p>Por último, hemos evaluado si las notas 4.11 y 15.a de la memoria de las cuentas anuales adjuntas contienen los desgloses e información necesarios relativos al importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad, tal y como requiere el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.</p>

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las dos páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Cecilio Ruiz Viñas

Inscrito en el R.O.A.C. nº 18599

7 de julio de 2023



DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 14/23/00129

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Balance a 31 de diciembre de 2022
(Miles de euros)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2022
(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15a	27.062	16.737
Ventas		27.062	16.737
Aprovisionamientos	Nota 15b	(3.093)	(2.052)
Consumo de mercaderías		(3.080)	(2.047)
Trabajos realizados por otras empresas		(13)	(5)
Otros ingresos de explotación		288	405
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Nota 7	271	243
Subvenciones incorporadas al ejercicio	Nota 15d	17	162
Gastos de personal	Nota 15c	(8.705)	(5.606)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.626)	(4.515)
Cargas sociales		(1.973)	(1.047)
Provisiones		(106)	(44)
Otros gastos de explotación	Nota 15d	(9.045)	(6.281)
Servicios exteriores		(8.783)	(6.027)
Tributos		(264)	(246)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8.2	2	(8)
Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	(2.303)	(2.228)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		-	-
Resultados por enajenaciones y otras		-	-
Otros resultados	Nota 15e	183	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.387	975
Ingrosos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		803	542
- En empresas del grupo	Nota 16	803	542
RESULTADO FINANCIERO		803	542
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.190	1.517
Impuestos sobre beneficios	Nota 14	(1.599)	(397)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.591	1.120
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.591	1.120

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2022.



HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2022
(Miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	3.591	1.120
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		3.591	1.120

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2022.

HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2022
 (Miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital (Nota 10 a)	Reserva Legal (Nota 10 b)	Reserva Voluntaria (Nota 10 b)	Reserva para Inversiones en Canarias (Nota 10 b)	Aportaciones de socios (Nota 10 c)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020								
Total ingresos y gastos reconocidos	8.288	2.169	8.663	10.477	11.119	-	(2.200)	38.516
Distribución del resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	(2.200)	2.200	1.120
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021								
Total ingresos y gastos reconocidos	8.288	2.169	8.663	10.477	11.119	(2.200)	1.120	39.636
Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	120	3.591	3.591
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022								
	8.288	2.169	8.663	11.477	11.119	(2.080)	3.591	43.227

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2022.

HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo del ejercicio 2022

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.943	4.815
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado	Nota 6 y 7	5.190	1.517
- Variación de provisiones		1.364	1.738
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 8	(2)	8
- Ingresos financieros	Nota 11	134	44
- Otros ingresos y gastos		(803)	(542)
Cambios en el capital corriente		(268)	-
- Existencias		451	1.598
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(97)	(11)
- Otros activos corrientes		(1.112)	(1.300)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(3)	30
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.663	2.879
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(62)	(38)
- Otros cobros (pagos)		(33)	(15)
		(29)	(23)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(7.145)	(4.178)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Pagos por inversiones		(10.895)	(4.178)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 7	(9.515)	(3.021)
- Inmovilizado material		(1.380)	(1.157)
Cobros por desinversiones	Nota 1	3.750	-
- Otros activos financieros		3.750	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(202)	637
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.320	683
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.118	1.320

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2022.



1. Actividad de la empresa

Hotel Jardín Tropical, S.L.U. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 1 de diciembre de 2000. Con fecha 30 de diciembre de 2000 la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de Tropical Hoteles, S.A. acordó aportar a la Sociedad su rama de actividad que constituía una unidad económica de exportación hotelera, el "Hotel Jardín Tropical". La citada operación se acogió a los beneficios fiscales establecidos en el Título VIII, Capítulo VIII de la Ley 43/95, del Impuesto sobre Sociedades.

El objeto social de la Sociedad es la explotación del Hotel Jardín Tropical, así como de sus establecimientos de restauración asociados, cuya gestión es llevada a cabo por un tercero en virtud en un contrato de gestión por un periodo de 15 años.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el domicilio social y fiscal de la Sociedad está ubicado en la Avenida Diagonal 662-664, planta 2, 08017 Barcelona, tras la modificación producida con fecha 30 de marzo de 2023. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el domicilio social y fiscal estaba ubicado en la Avenida Sarriá, 102-106, planta 11, 08017 Barcelona.

Con fecha 23 de diciembre de 2019, la Sociedad firmó un contrato de gestión con Alúa Hotels Management Company, S.L.U. con efecto 1 de enero de 2020, cancelando anticipadamente el anterior contrato de gestión con Gestión de Hoteles y Complejos Turísticos, S.L. La duración del contrato firmado con Alúa Hotels Management Company, S.L.U. es de 15 años desde el 1 de enero de 2020 y la remuneración al gestor hotelero se calcula en función de la evolución de los ingresos totales y el beneficio bruto operativo (Gross Operating Profit o GOP).

El Contrato de gestión hotelera descrito anteriormente contempla el cobro, por parte de la Sociedad, de 3.750 miles de euros en concepto indemnizatorio por la cancelación anticipada del contrato de gestión formalizado con el anterior gestor hotelero, de forma que se irá devengando e imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal hasta la finalización del contrato en 2035, una vez se han cumplido determinadas condiciones al cierre del ejercicio 2021. En el caso de que, con anterioridad a la finalización prevista, se produjera la resolución del Contrato mencionado, existen cláusulas de penalización para ambas partes. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Administrador Único de la Sociedad estima que no se da ninguna de las circunstancias contempladas que suponga la resolución de dicho Contrato.

Con fecha 13 de julio de 2016, la Sociedad pasó a estar controlada por Hotel Investment Partners, S.A.U., que mantiene el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad, siendo en dicho momento la sociedad dominante última del grupo al que pertenecía la entidad Banco Sabadell, S.A. En fecha 20 de diciembre de 2017, Hotel Investment Partners, S.L. llegó a un acuerdo con Halley Bidco, S.L.U., entidad controlada por fondos de inversión asesorados por filiales de The Blackstone Group, para vender el 100% de sus acciones en Hotel Investment Partners, S.A.U. juntamente con todas sus sociedades participadas.

Durante el ejercicio 2019, la sociedad dominante última española pasó a ser Halley Bidco, S.L.U., una vez completado el proceso de reestructuración societaria por el que Halley Bidco, S.L.U. absorbió a las sociedades Spain Hospitality Bidco, S.L.U. y Spain Hospitality Master Holdco, S.L.U.

Al 31 de diciembre de 2022, la sociedad dominante última española del Grupo al que pertenece la Sociedad es Halley Bidco, S.L.U., la cual formula Cuentas Anuales Consolidadas que serán depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona. Tanto la Sociedad como la sociedad dominante última española, Halley Bidco, S.L.U., que se integran dentro de un grupo de sociedades (denominado "cartera Halley" o "grupo Halley") que están controladas indirectamente por Blackstone, Inc., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.



2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Administrador Único de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron aprobadas por el Socio Único el 25 de julio de 2022.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio son las siguientes:

- La vida útil de los activos intangibles y materiales (véase Notas 4.1 y 4.2).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4.2, 4.4 y 4.5).
- La estimación de provisiones y en su caso, la evaluación de pasivos contingentes (véase Nota 4.10).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, se presentan de forma agrupada, para facilitar su

comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en la memoria.

e) Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos períodos.

f) Empresa en funcionamiento y evaluación de los impactos derivados del conflicto bélico de Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022 se inició el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, aspecto que provocó un retraso en la recuperación económica que se venía observando tras dos años marcados por la crisis sanitaria del coronavirus al agravarse las tensiones sobre el suministro y el precio de las materias primas. Asimismo, con el objetivo de combatir los niveles de inflación alcanzados en el presente ejercicio, los bancos centrales han iniciado un periodo de incremento de los tipos de interés oficiales que ha provocado, a su vez, una ralentización del mercado de inversión a partir del segundo semestre del ejercicio 2022.

En este sentido, si bien las tensiones sobre el suministro de gas y combustible han motivado que se traslade a los mercados energéticos el incremento de precios de la electricidad, ocasionando ciertos aumentos de los costes operativos de los hoteles, los impactos derivados del citado conflicto geopolítico para el Grupo en el que se integra la Sociedad no han sido significativos, toda vez que éste no cuenta con exposiciones directas en los países involucrados en el conflicto bélico, por lo que el mismo no ha afectado de manera relevante en las reservas hoteleras. Al respecto, la evolución del negocio durante el ejercicio 2022 ha mostrado una tendencia muy positiva respecto al ejercicio anterior, donde el primer trimestre todavía estuvo marcado por la incidencia de la tercera ola del coronavirus, que comenzó a principios de diciembre de 2020. Con ello, en el presente ejercicio se ha consolidado la recuperación en los niveles de ocupación ya observada en la temporada de verano de 2021, destacando un elevado volumen de clientes nacionales y consolidándose también la preferencia por habitaciones superiores. Asimismo, y de manera adicional al incremento de las tasas de ocupación, una eficiente actividad comercial ha permitido mejorar durante el ejercicio 2022 los precios medios por habitación alcanzados por los distintos hoteles del Grupo.

En cualquier caso, en el contexto de la crisis sanitaria del coronavirus anteriormente mencionada, el Grupo Halley puso en marcha en ejercicios anteriores determinadas acciones orientadas a mitigar el impacto económico y financiero de dicha crisis, tratando de contener los costes generales y de mantener la solidez financiera priorizando la tesorería y la financiación disponible, aspectos que han seguido siendo prioridad durante el año 2022. En este sentido, dado que tanto la financiación como la gestión de la tesorería se gestionan de forma consolidada y centralizadamente por la Dirección del Grupo, los Administradores de la Sociedad Dominante realizan una supervisión constante de la evolución de la situación financiera y el importe de flujos generados en los escenarios más adversos, mediante la elaboración de un presupuesto de tesorería consolidado, para poder garantizar que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2022, con el fin de determinar las necesidades financieras y de liquidez en el corto plazo.

En relación con la situación financiera al 31 de diciembre de 2022 del Grupo en el que se integra la Sociedad (Nota 1), éste mantenía dos préstamos sindicados con entidades de crédito, por importe agregado dispuesto de 489.810 miles de euros, cuyo vencimiento estaba fijado en febrero de 2023. En este sentido, las participaciones de la Sociedad y del resto de entidades integradas en el Grupo se encontraban pignoradas en garantía de dicho préstamo (Nota 20). Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 5.852 miles de euros (395 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2021).

En este contexto, los Administradores de la sociedad dominante, iniciaron, durante el ejercicio 2022, negociaciones con determinadas entidades acreedoras con el fin de reestructurar la deuda del Grupo, aspectos que se han materializado con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales mediante la formalización, con fecha 10 de febrero de 2023, de un nuevo préstamo sindicado y un contrato de financiación Mezzanine por importes de 370.710 y 310.200 miles de euros, respectivamente, además de inversiones en capital de 17.178 miles de euros y 15.746 miles de euros, respectivamente, según estos se describen en la Nota 20 de las cuentas anuales adjuntas. El vencimiento inicial de dichos préstamos se ha fijado para el 15 de febrero de 2025 y 17 de febrero de 2028, respectivamente.

Con ello, el Administrador Único ha formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento tomando en consideración, de manera adicional a los nuevos contratos de financiación anteriormente descritos y que han permitido amortizar la totalidad de la deuda financiera existente bajo los



anteriores contratos, el presupuesto y plan de tesorería del Grupo para el ejercicio 2023, el cual estima una consolidación del mercado según detallado anteriormente y, en consecuencia, no contempla necesidades de caja para atender los flujos de caja operativos del negocio.

g) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

i) Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por el Administrador Único y que se someterá a la aprobación del Socio Único, es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros
Base de reparto Pérdidas y ganancias Beneficio/(Pérdidas)	3.591
Aplicación A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	2.080
A reservas voluntarias	1.511
	3.591

En los últimos cinco ejercicios la Sociedad no ha distribuido dividendos.

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (4 años), atendiendo al uso que la Sociedad hace de los mismos en las actividades ordinarias y al periodo en el cual se encuentran en pleno funcionamiento en el marco de los sistemas de información de la Sociedad.



Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

Concesiones

Las concesiones administrativas figuran en el activo por su coste menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Las concesiones se amortizan linealmente durante el período concesional.

La Sociedad obtuvo una concesión administrativa para la explotación de una franja de costa situada junto al hotel, sobre la que se constituyeron varias terrazas y una piscina. El período concesional original era de 20 años y finalizó el 26 de mayo de 2008. Hasta julio de 2022, la Sociedad ha estado explotando la misma, en régimen de explotación por servicios de temporada, fecha en la que se recibió la comunicación para su finalización. La Sociedad ha dado de baja la concesión y los activos afectados a la misma que se encontraban totalmente amortizados.

4.2 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

Inmovilizado material	Años de vida útil estimada
Construcciones	33
Maquinaria	8
Instalaciones	8-10
Vehículos y elementos de transporte	8-9
Moldes y herramientas	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de la información	4

Tal y como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó a partir de la escisión de rama de actividad de Tropical Hoteles, S.A. Esta sociedad se acogió a los beneficios del Real Decreto Ley 2/85 sobre libertad de amortización, hasta un límite de 13.953 miles de euros. En virtud de este Real Decreto, las amortizaciones consideradas como gasto fiscalmente deducible se aplicaron a discreción de los Administradores de la sociedad, hasta el límite citado. Las amortizaciones registradas en las cuentas de pérdidas y ganancias de Tropical Hoteles S.A. se calcularon de acuerdo con los años de vida útil anteriormente expuestos, lo que dio lugar a un impuesto sobre beneficios diferido, que fue traspasado a Hotel Jardín Tropical, S.L. con el traspaso de rama de actividad (véase Nota 1). Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 estos bienes se encuentran fiscalmente amortizados totalmente, ajustando la Sociedad en su declaración del Impuesto sobre Sociedades las dotaciones contables no deducibles fiscalmente (véase Nota 13).

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza si existen indicios de deterioros de valor de sus activos o unidades generadoras de efectivo a las que haya asignado un fondo de comercio u otros activos intangibles, y, en caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

4.3 Arrendamientos operativos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La Sociedad no mantiene formalizado ningún contrato de arrendamiento financiero a cierre de 2022 ni de 2021.

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se abonan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.4 Instrumentos financieros

4.4.1 Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican como "Activos financieros a coste amortizado" que incluye activos financieros para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la



Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, este se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

Deterioro

Respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste, se considera que existe una evidencia objetiva de deterioro cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados aquellos instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar y créditos comerciales, para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados. En particular, el criterio seguido por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas consiste en la dotación, al cierre del ejercicio, de una provisión por las cuentas a cobrar con antigüedad superior a 1 año y aquellos clientes que han presentado concurso de acreedores.

4.4.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría de valoración:

- a) **Pasivos financieros a coste amortizado:** son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.4.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.



4.5 Existencias

Las existencias se valoran a su coste de adquisición determinado por el coste medio ponderado o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cabo.

4.6 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

4.7 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

4.8 Impuesto sobre beneficios

Desde el ejercicio 2018, la Sociedad se encuentra sujeta al Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen de tributación en Consolidación Fiscal según el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Las sociedades que integran el grupo fiscal 277/18 para los ejercicios 2022 y 2021 son BRE Spain Hospitality S.à r.l como sociedad dominante no residente, Hotel Investment Partners, S.A.U. como sociedad representante y las sociedades Hotel Dunamar, S.A.U., Hotel Sa Torre Mallorca, S.L.U., Hotel Av. Italia 2, S.A.U., Hotel Atocha 49, S.L.U., Hotel Beach Tirajana, S.A.U., Hotel Avenida Rhode 28, S.L.U., Creativ Hotel Tropical, S.A.U., Hotel Jardín Tropical, S.L.U., Hotel Paseo Marítimo 80, S.L.U., AC Dos Malaga, S.L.U., Hotel Catarina, S.A.U., Hotel Palacio, S.A.U., Notario Alemany 26 Properties S.L.U., Xeresa Villaitana, S.A., Halley II Bidco S.L.U., Hotel Tropical Partners, S.L.U., Hoteles Camino Real, S.A.U. e Interclub Atlantic Hotel, S.A.U. como sociedades dependientes. En consecuencia, se determina el gasto devengado en el ejercicio por el impuesto a nivel contable individual como si se tratara de una declaración independiente, considerando las bonificaciones y deducciones en la cuota que le permite dicho régimen de tributación consolidada. Las cuentas a cobrar o a pagar que se generen por este concepto se clasifican como créditos o deudas a cobrar o a pagar con el Grupo.

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativos a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.



Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad, o el grupo fiscal al que pertenece, vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.9 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido.

b) Planes de participación en beneficios

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus en base a una fórmula establecida en la política de retribución al personal. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

c) Premios de vinculación

En el ejercicio 2012, las empresas del sector de hostelería de la provincia de Santa Cruz de Tenerife suscribieron con las organizaciones sindicales un convenio vigente desde el ejercicio 2012 hasta junio 2015, posteriormente renovado hasta junio 2022, habiéndose renovado en 2022 hasta el ejercicio 2026, en el que se establece un " premio de vinculación", consistente en el pago de un determinado número variable de mensualidades a aquellos empleados que causen baja en la empresa por diferentes causas (véase Nota 11).

A cierre del ejercicio 2022 la Sociedad mantiene una provisión por este concepto de 406 miles de euros (301 miles de euros en 2021), la cual figura registrada en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance a 31 de diciembre de 2022 adjunto.

Durante el ejercicio 2022, se ha ajustado dicha provisión por importe total de 134 miles de euros en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (44 miles de euros en 2021). En 2022 se ha pagado 28 miles de euros (24 miles de euros en 2021) por este concepto.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.



Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.11 Ingresos y gastos

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

Concretamente, en la venta de habitaciones y otros servicios relacionados, la Sociedad se reconoce diariamente en función de los servicios prestados por cada establecimiento, incluyendo los clientes que todavía se hospedan en el hotel a la hora del cierre de la producción diaria. A este respecto, la Sociedad reconoce el ingreso cuando se considera proporcionado el servicio y, por tanto, satisfecha la obligación de ejecución asumida en el "check-in". Es por ello que, por ejemplo, en el caso de un servicio de alojamiento que comprende varias noches, el ingreso se reconoce de manera diaria con cada una de las pernoctaciones.

Las contraprestaciones recibidas se reparten entre los servicios contratados. Se incluyen servicios directos, como habitación, comida, bebida y otros consumos y otros relacionados con banquetes, eventos y alquiler de espacios. Por tanto, las obligaciones se encuentran totalmente separadas y el registro de las mismas se produce en el momento en que ocurren.

Para el caso de la venta de varios servicios de manera conjunta, como por ejemplo un servicio de alojamiento junto con uno de desayuno, la Sociedad establece, cuando hace la oferta, el precio para cada una de las obligaciones asumidas, por lo que en el momento que se considera proporcionado el servicio se registra el ingreso por el precio fijado anteriormente.

4.12 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los accionistas se registran directamente en fondos propios.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

4.13 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4.14 Clasificación entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

El Grupo en el que se integra la Sociedad, ha asumido el reto de ser un referente internacional en excelencia, responsabilidad y sostenibilidad acorde con las exigencias de la sociedad de recibir un servicio responsable, sostenible y comprometido con la preservación del planeta.

El compromiso del Grupo, por tanto, adquiere un cariz especial, dada la naturaleza de la actividad desarrollada y dada la importancia del turismo en la economía mundial, así como su gran nivel de dependencia de factores sociales y medioambientales, como el clima y los recursos naturales.

De la misma forma y en línea con los compromisos adquiridos en materia medioambiental y trabajando en la consecución de los objetivos establecidos, el Grupo continúa impulsando medidas de mejora enfocadas en la priorización de la adquisición de energías renovables, el fomento de inversiones orientadas al ahorro de emisiones de gases de efecto invernadero, y el seguimiento permanente de consumos energéticos e hídricos para identificar desviaciones, puntos de mejora y acciones correctivas. El Informe de Gestión consolidado contiene toda la información no financiera requerida en cuestión de temas ambientales por la Ley 11/2018 de 28 de diciembre de 2018.

A cierre del ejercicio 2022, 15 hoteles del Grupo (12 al cierre de 2021) cuentan con la certificación en Sostenibilidad BREEAM En Uso (Muy Bueno). El objetivo es disponer de este tipo de Certificaciones en Sostenibilidad en todos los hoteles de la cartera del Grupo.

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. Cuando suponen incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabiliza como mayor valor del inmovilizado y se amortizan en base a su vida útil estimada.



5. Gestión del riesgo financiero

5.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad, que está centralizado en la Dirección Corporativa del Grupo en que se integra, se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

a) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

Los clientes que significan un mayor volumen de negocio son evaluados periódicamente a los efectos de revisar las condiciones crediticias que les son otorgadas. Los límites individuales de crédito, en su caso, son establecidos por la Dirección individualmente para cada cliente y regularmente se hace un seguimiento de la utilización de dichos límites de crédito.

La Sociedad sigue el criterio de dotar aquellas provisiones para insolvencias que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permiten razonablemente su calificación como de dudoso cobro y que no han sido cubiertos por seguros de crédito.

En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades financieras de solvencia reconocida.

Activos en mora o deteriorados

El detalle de la antigüedad de los activos financieros que presentan algún importe vencido impagado y sus correcciones por deterioro es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros			
	2022		2021	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	-	-	-	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	-	-	-	-
Más de 360 días	-	-	376	(376)
	-	-	376	(376)

En relación con los activos financieros en mora o deteriorados, la Sociedad no tiene formalizado contratos de crédito y caución para cubrir el riesgo de crédito.

No existen otros activos con riesgo de mora distintos a los detallados en el cuadro anterior.

b) Riesgo de liquidez:

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito. En este sentido, la estrategia del Grupo en el que la Sociedad se integra (Nota 1) es la de mantener, a través de su departamento de tesorería corporativo, la flexibilidad necesaria en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

La Dirección realiza un seguimiento de las provisiones de la reserva de liquidez de la Sociedad en función de los flujos de efectivo esperados.



c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

La Sociedad tiene créditos con empresas del grupo referenciada al EURIBOR y, por consiguiente, expuesta al riesgo de mercado. No obstante, el Administrador Único de la Sociedad considera que dicho riesgo no es significativo considerando las expectativas a medio y largo plazo.

La Sociedad no está expuesta al riesgo de tipos de cambio. Asimismo, y debido a sus políticas comerciales, el Administrador Único considera que no existen riesgos significativos en relación con el precio de los servicios que presta.

d) Riesgo de cambio climático:

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales. Asimismo, tampoco se desglosan los potenciales impactos de los riesgos y oportunidades del cambio climático en el modelo de negocio de la Sociedad dado que no se estima un impacto significativo para la Sociedad en los próximos años.

6. Inmovilizado intangible

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el Inmovilizado intangible es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	01/01/2022	Retiros	31/12/2022
Coste:			
Concesiones	144		
Aplicaciones informáticas	391	-	
Total coste	535	(144)	391

	Miles de euros			
	01/01/2022	Dotaciones	Retiros	31/12/2022
Amortizaciones:				
Concesiones	(144)	-		144
Aplicaciones informáticas	(347)	(19)	-	
Total amortización	(491)	(19)	144	(366)

	Miles de euros	
	Saldo Inicial	Saldo Final
Total inmovilizado intangible:		
Coste	535	391
Amortizaciones	(491)	(366)
Total neto	44	25

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	01/01/2021	Adiciones	31/12/2021
Coste:			
Concesiones	144	-	144
Aplicaciones informáticas	391	-	391
Total coste	535	-	535

	Miles de euros		
	01/01/2021	Dotaciones	31/12/2021
Amortizaciones:			
Concesiones	(144)	-	(144)
Aplicaciones informáticas	(326)	(21)	(347)
Total amortización	(470)	(21)	(491)

	Miles de euros	
	Saldo Inicial	Saldo Final
Total inmovilizado intangible:		
Coste	535	535
Amortizaciones	(470)	(491)
Total neto	65	44

a) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2022 existen activos intangibles todavía en uso, y totalmente amortizados por un importe de 317 miles de euros correspondientes a aplicaciones informáticas (448 miles de euros en el ejercicio 2021 correspondientes a concesiones administrativas y aplicaciones informáticas).

7. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el Inmovilizado material es el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	01/01/2022	Adiciones	Bajas	31/12/2022
Coste:				
Terrenos y construcciones	51.015	267	-	51.282
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	23.448	864	-	24.312
Inmovilizado en curso y anticipos	93	163	(64)	192
Total coste	74.556	1.294	(64)	75.786

	Miles de euros		
	01/01/2022	Dotaciones	31/12/2022
Amortizaciones:			
Terrenos y construcciones	(29.517)	(1.406)	(30.923)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(20.189)	(878)	(21.067)
Total amortización	(49.706)	(2.284)	(51.990)

	Miles de euros	
	Saldo Inicial	Saldo Final
Total inmovilizado material:		
Coste	74.556	75.786
Amortizaciones	(49.706)	(51.990)
Total neto	24.850	23.796

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	01/01/2021	Adiciones	31/12/2021
Coste:			
Terrenos y construcciones	50.803	212	51.015
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	22.676	772	23.448
Inmovilizado en curso y anticipos	-	93	93
Total coste	73.479	1.077	74.556



	Miles de euros		
	01/01/2021	Dotaciones	31/12/2021
Amortizaciones:			
Terrenos y construcciones	(28.116)	(1.401)	(29.517)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(19.383)	(806)	(20.189)
Total amortización	(47.499)	(2.207)	(49.706)

	Miles de euros	
	Saldo Inicial	Saldo Final
Total inmovilizado material:		
Coste	73.479	74.556
Amortizaciones	(47.499)	(49.706)
Total neto	25.980	24.850

En el apartado de terrenos y construcciones, la Sociedad tiene registrado terrenos con un valor de 1.471 miles de euros y construcciones por precio de adquisición de 49.811 miles de euros (1.471 y 49.544 miles euros respectivamente a 31 de diciembre de 2021).

a) Altas del ejercicio

Las adiciones habidas durante el ejercicio 2022 se corresponden, principalmente, a adiciones de mobiliario para la adaptación a los nuevos estándares de la marca.

b) Inmovilizado en curso

A cierre del ejercicio 2022 la Sociedad mantiene en curso principalmente la reforma que se está realizando en el SPA.

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes a los arrendamientos de apartamentos propiedad de terceros, para su promoción y explotación turística por arrendamiento, por importe total de 80 miles de euros en 2022 (78 miles de euros en 2021).

El importe total de los pagos futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Menos de un año	68	68
	68	68

En su posición de arrendadora, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 y 2021, es el contrato de arrendamiento de varios locales comerciales.

Los ingresos por rentas devengados durante el ejercicio 2022 han ascendido a 153 miles de euros (114 miles de euros en 2021).

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Menos de un año	144	144
Entre uno y cinco años	81	72
Más de cinco años	1	10
	226	226



d) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2022 existe inmovilizado material con un coste original de 19.140 miles de euros, de los cuales 2.059 miles de euros corresponden a construcciones y 17.081 miles de euros correspondiente al resto de bienes (2.059 y 16.796 miles de euros respectivamente en el ejercicio 2021) que está totalmente amortizado y que todavía está en uso.

e) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

f) Bienes sujetos a garantía

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existen inmovilizados materiales pignorados como garantía hipotecaria del contrato de deuda sindicada, tal y como se detalla en la Nota 20.

8. Activos financieros

8.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros es el siguiente (en miles de euros):

	Largo Plazo		Corto plazo		Total	
	Créditos, Derivados y Otros		Créditos Derivados Otros			
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado						
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	28.881	18.432	-	-	28.881	18.432
Créditos a terceros	-	-	-	3.750	-	3.750
Otros activos financieros	16	16	67	61	83	77
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	3.078	1.971	3.078	1.971
Personal	-	-	5	2	5	2
Total activos financieros	28.897	18.448	3.150	5.784	32.047	24.232

8.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los activos financieros, con un vencimiento determinado o determinable, clasificados por año de vencimiento son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2022

	Año de vencimiento					Años posteriores	Total
	2023	2024	2025	2026	2027		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	-	-	-	-	-	28.881	28.881
Otros activos financieros	67	-	-	-	-	16	83
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.078	-	-	-	-	-	3.078
Personal	5	-	-	-	-	-	5
Total activos financieros	3.150	-	-	-	-	28.897	32.047

Ejercicio 2021

	Año de vencimiento					Años posteriores	Total
	2022	2023	2024	2025	2026		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	-	-	-	-	-	18.432	18.432
Créditos a terceros (Nota 1)	3.750	-	-	-	-	-	3.750
Otros activos financieros	61	-	-	-	-	16	77
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.971	-	-	-	-	-	1.971
Personal	2	-	-	-	-	-	2
Total activos financieros	5.784	-	-	-	-	18.448	24.232

Correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de crédito

Para cada clase de activos financieros, las variaciones derivadas de pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido las siguientes:

Ejercicio 2022

Clases de Activos Financieros	Miles de euros		
	Deterioro Acumulado al Inicio del Ejercicio	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Deterioro Acumulado al Final del Ejercicio
Deudores comerciales	(376)	376	-
	(376)	376	-

Ejercicio 2021

Clases de Activos Financieros	Miles de euros		
	Deterioro Acumulado al Inicio del Ejercicio	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Deterioro Acumulado al Final del Ejercicio
Deudores comerciales	(376)	-	(376)
	(376)	-	(376)

Durante el ejercicio 2022 se han considerado como créditos incobrables un importe de 376 miles de euros (8 miles de euros en el ejercicio 2021) que se encontraban totalmente deteriorados y por lo tanto no ha tenido impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Adicionalmente se ha regularizado un anticipo de clientes por importe de 2 miles de euros.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" se compone de importes en efectivo en cuentas bancarias. A 31 de diciembre de 2022 dicho epígrafe tiene un saldo de 1.118 miles de euros (1.320 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). No existe ningún tipo de limitación a la disponibilidad del saldo de efectivo.

10. Patrimonio neto

a) Capital suscrito

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Sociedad está representado por 828.769 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las participaciones en el capital social en la Sociedad son las siguientes:

Socio	%
Hotel Investment Partners, S.A.U.	100%
Total	100%

Todas las participaciones constituidas del capital suscrito gozan de los mismos derechos, no existiendo restricciones estatutarias a su transmisión, ni estando admitidas a cotización.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil como Sociedad Unipersonal. Los contratos con el Socio Único se detallan en la Nota 16.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han realizado transacciones con participaciones propias.

Las participaciones de la Sociedad se encuentran pignoradas con motivo de los contratos de financiación senior y mezzanine descritos en la Nota 20.

b) Reservas

Reserva legal

La reserva legal debe dotarse de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la reserva legal estaba totalmente constituida.

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Reserva para inversiones en Canarias

La Ley 19/1994, de 6 de julio, y su modificación a través del RDL 12/2006 de 29 de diciembre, establece como una de las medidas fiscales la figura de la "Reserva para Inversiones en Canarias", la cual permite a las sociedades, la reducción en la base imponible de este impuesto de las cantidades que, con relación a sus establecimientos situados en Canarias, destinen de sus beneficios a tal reserva, con un máximo del 90% del beneficio no distribuido. El importe destinado a la misma deberá materializarse, en el plazo máximo de tres años, contados desde la fecha del devengo del impuesto correspondiente al ejercicio en que se ha dotado la misma, en la realización de las inversiones y requisitos señalados en el Art. 27. Dichas inversiones se pueden resumir en:

- a) Inversiones iniciales consistentes en la adquisición de elementos patrimoniales nuevos del activo fijo material o inmaterial como consecuencia de la creación de un establecimiento, ampliación del mismo, diversificación de su actividad para la elaboración de nuevos productos y transformación sustancial en su proceso de producción.
- b) Creación de puestos de trabajo, relacionada de forma directa con las inversiones previstas en la letra anterior, que se produzcan dentro de un período de seis meses a contar desde la fecha de entrada en funcionamiento de dicha inversión.
- c) La adquisición de elementos patrimoniales del activo fijo material o inmaterial que no pueda ser considerada como inversión inicial por no reunir alguna de las condiciones establecidas en la letra a) anterior, la inversión en activos que contribuyan a la mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario, así como aquellos gastos de investigación y desarrollo que reglamentariamente se determinen.
- d) Suscripción de acciones o participaciones en el capital emitidas por:
 - 1º. Sociedades como consecuencia de su constitución o ampliación de capital que desarrollen en el archipiélago su actividad.
 - 2º. Sociedades de la Zona Especial Canaria como consecuencia de su constitución o ampliación de capital.
 - 3º. Sociedades y Fondos de Capital Riesgo regulados en la Ley 25/2005, de 24 de noviembre, reguladora de las entidades de capital-riesgo y sus sociedades gestoras, y en fondos de inversión

regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, como consecuencia de su constitución o ampliación de capital.

- 4º. Títulos Valores de deuda pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, de las Corporaciones Locales canarias o de sus empresas públicas u Organismos Autónomos.
- 5º. Títulos Valores emitidos por entidades que procedan a la construcción de infraestructuras o equipamientos de interés público para las Administraciones públicas en Canarias, una vez obtenida la correspondiente concesión administrativa o título administrativo habilitante.

Los activos en que se materialice la Reserva deberán estar situados o ser recibidos en el archipiélago canario, utilizados en el mismo, afectos y necesarios para el desarrollo de actividades económicas del sujeto pasivo salvo en el caso de los que contribuyan a la mejora y protección del medio ambiente en territorio canario.

Asimismo, los activos deberán permanecer en funcionamiento en la empresa del adquirente durante cinco años como mínimo, sin ser objeto de transmisión, arrendamiento o cesión a terceros para su uso.

Las dotaciones a la Reserva para inversiones en Canarias efectuadas por la Sociedad por años son las siguientes (en miles de euros):

Ejercicio	Dotación	Inversiones realizadas							Pendiente de materializar
		2017 (anticipada)	2018 (anticipada)	2019 (anticipada)	2020	2021	2021 (anticipada)	2022	
2017	3.302	3.302	-	-	-	-	-	-	-
2018	4.675	3.777	898	-	-	-	-	-	-
2019	2.500	-	539	470	813	678	-	-	-
2021	1.000	-	-	-	-	-	159	841	-
	11.477	7.079	1.437	470	813	678	159	841	-

El detalle de las inversiones realizadas por la Sociedad para la materialización de la dotación a la Reserva para Inversiones en Canarias del ejercicio 2014, por ejercicios y tipos de activos, es el siguiente (en miles de euros):

Tipo de activo	Inversiones realizadas						Total
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Aplicaciones informáticas	-	-	-	71	-	-	71
Construcciones	6.184	915	45	342	180	160	7.826
Instalaciones técnicas	895	176	47	49	12	-	1.179
Maquinaria	-	1	53	53	10	-	117
Ullaje	-	-	-	11	120	-	131
Mobiliario	-	341	274	69	470	681	1.835
Equipos para proceso de información	-	4	51	73	-	-	128
Otro inmovilizado material	-	-	-	145	45	-	190
	7.079	1.437	470	813	837	841	11.477

La materialización, esto es, la entrada en funcionamiento de la inversión realizada en 2017, 2018, 2019 y 2020 por importes, respectivamente, de 7.079, 1.437, 470 y 813 miles de euros han tenido lugar en los ejercicios 2020 y anteriores en los elementos arriba indicados.

c) Otras aportaciones de socios

A 30 de junio de 2017 la Junta General de Socios aprobó una aportación dineraria por parte del Socio Único por importe de 13.131 miles de euros. Adicionalmente, decidió aportar el importe del préstamo participativo que en dicha fecha ascendía a 13.788 miles de euros (el importe incluye 339 miles de euros de intereses) con las mismas características que la aportación anterior.

El 4 de diciembre de 2017 la Junta General de Socios aprobó un reparto de dividendos, con cargo a dichas aportaciones, por importe de 15.800 miles de euros.

d) Restricción a la distribución de dividendos

Hasta que las pérdidas del ejercicio y de ejercicios anteriores no hayan sido totalmente compensadas, está prohibida la distribución de dividendos por parte de la Sociedad, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no compensados.



Asimismo, en el Real Decreto-ley 18/2021 de 28 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo, se incluye una limitación en el reparto de dividendos de aquellas sociedades que se acojan a un ERTE conforme a las causas recogidas en el artículo 22 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo (fuerza mayor), en los términos que se indica a continuación:

- Las sociedades que se acojan a un ERTE por fuerza mayor no podrán repartir los dividendos correspondientes al ejercicio en el que se adoptaron dichas medidas, salvo en el caso de que la Sociedad abonase previamente el importe de las cuotas de la seguridad social de cuyo pago hubiese quedado exonerada.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha distribuido dividendos (véase Nota 3).

11. Provisiones a largo plazo

El importe registrado en el epígrafe de "Provisiones a largo plazo" corresponde a las prestaciones devengadas por el personal en concepto de premios de vinculación que ascienden a 406 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (301 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Las dotaciones de dicha provisión se recogen en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Gastos de personal".

Como se indica en la Nota 4.9.c, la Sociedad está obligada, de acuerdo con el convenio colectivo del sector de hostelería de Santa Cruz de Tenerife al pago de un número determinado de mensualidades, de acuerdo con lo que establece el Convenio Colectivo en sus tablas salariales, a aquellos empleados que causen baja en la Sociedad, por cese voluntario o por cualquier otra causa, a excepción de despido declarado procedente o expediente de regulación de empleo en sus diferentes modalidades.

El cálculo de la obligación devengada del ejercicio ha sido realizado por expertos actuarios independientes en base al convenio de la provincia y a la información de esperanza de vida. En este sentido, las hipótesis consideradas por los expertos independientes para el cálculo de dicho pasivo han sido las siguientes:

- Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2022
- Crecimiento salarial: 1,75%
- Tipo de interés técnico: 3,00%
- Tablas de mortalidad: PERMF2020 Colectivo 1er orden.
- Tablas de invalidez: Incapacidad Permanente Total de la OM77
- Tablas de rotación: Tablas Orden EH/3433/2006/ (CNAE 55)
- Edad de jubilación: 65 años / 64 años
- Método de devengo: Unidad de Crédito proyectada (UCP)

12. Pasivos financieros

12.1 Ánalisis por categorías

El detalle de los pasivos financieros es el siguiente (en miles de euros):

	Largo Plazo		Corto plazo		Total	
	Derivados y otros		Derivados y otros			
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado						
Otros pasivos financieros	24	24	100	118	124	142
Deudas con Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	-	-	2.653	1.578	2.653	1.578
Proveedores	-	-	1.054	712	1.054	712
Proveedores Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	-	-	3.074	1.876	3.074	1.876
Acreedores varios	-	-	1.859	1.841	1.859	1.841
Personal	-	-	621	866	621	866
Anticipos de clientes	-	-	350	235	350	235
Total Pasivos Financieros	24	24	9.711	7.226	9.735	7.250

12.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los pasivos financieros, con un vencimiento determinado o determinable, clasificados por año de vencimiento son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2022

	Año de vencimiento					Años posteriores	Total
	2023	2024	2025	2026	2027		
Otros pasivos financieros	100	-	-	-	-	24	124
Deudas con Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	2.653	-	-	-	-	-	2.653
Proveedores	1.054	-	-	-	-	-	1.054
Proveedores Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	3.073	-	-	-	-	-	3.073
Acreedores varios	1.859	-	-	-	-	-	1.859
Personal	621	-	-	-	-	-	621
Anticipos de clientes	350	-	-	-	-	-	350
	9.710	-	-	-	-	24	9.734

Ejercicio 2021

	Año de vencimiento					Años posteriores	Total
	2022	2023	2024	2025	2026		
Otros pasivos financieros	118	-	-	-	-	24	142
Deudas con Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	1.578	-	-	-	-	-	1.578
Proveedores	712	-	-	-	-	-	712
Proveedores Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	1.876	-	-	-	-	-	1.876
Acreedores varios	1.841	-	-	-	-	-	1.841
Personal	866	-	-	-	-	-	866
Anticipos de clientes	235	-	-	-	-	-	235
	7.226	-	-	-	-	24	7.250

Otros pasivos financieros

La totalidad del saldo de otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 se corresponde con proveedores de inmovilizado, debido a las reformas del complejo hotelero llevadas a cabo durante el ejercicio 2022.

Personal

El importe correspondiente a las remuneraciones pendientes de pago al personal corresponden principalmente con la provisión de vacaciones devengadas y no disfrutadas en el ejercicio y la paga extra del mes de mayo.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y por el art.9º de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	62	40
Ratio de operaciones pagadas	63	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	54	53
Total pagos realizados	12.034	6.143
Total pagos pendientes	2.034	1.917



	Miles de euros
	2022
Volumen monetario (miles de euros)	5.065
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	37,34%
Número de facturas	5.927
Porcentaje sobre el total de facturas	74,00%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y Resolución del ICAC sobre información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, tras la publicación en el BOE de la ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en el epígrafe "Proveedores", "Acreedores varios" y "Proveedores, empresas del Grupo" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, salvo en el caso de que por contrato se hubiera fijado un plazo de pago superior, que en ningún caso será superior a 60 días. La Sociedad está acometiendo determinadas acciones encaminadas a reducir el periodo medio de pago a proveedores, con vistas a situar el mismo dentro del plazo máximo legal establecido.

La Sociedad se encuentra en proceso de recuperación de su actividad y normalidad, de forma que le permita cumplir con la normativa aplicable en materia de morosidad.

13. Impuestos diferidos

Según la normativa fiscal y contable vigente existen determinadas diferencias temporarias que deben ser tenidas en cuenta a la hora de cuantificar el correspondiente gasto por el Impuesto sobre Sociedades.

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes (en miles de euros):

	2022	2021
Activos por impuesto diferido		
Deducciones pendientes de aplicar	123	402
Total	123	402

El saldo de la cuenta "Activos por impuesto diferido" corresponde íntegramente con las deducciones por activos fijos nuevos en Canarias generadas en el ejercicio 2017. En el ejercicio 2017 se generaron deducciones por 778 miles de euros, de las cuales la Sociedad aplicó en la provisión del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2017 un total de 271 miles de euros y 392 miles de euros en 2022, quedando pendiente de aplicación para períodos siguientes de 115 miles de euros. La Sociedad estima que en base a su histórico de resultados y a sus proyecciones futuras obtendrá beneficios futuros para compensar dicho crédito fiscal.

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos registrados en los balances a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes (en miles de euros):

	2022	2021
Pasivos por impuesto diferido		
Diferencias temporarias	109	11
Total	109	11

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido ha sido el siguiente (en miles de euros):

	Diferencias temporarias	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	11	11
Abono / (Cargo) en la cuenta de pérdidas y ganancias	98	98
Saldo al 31 de diciembre de 2022	109	109

El saldo de la cuenta "Pasivos por impuesto diferido" recoge el efecto impositivo de la libertad de amortización aplicada en ejercicios anteriores conforme al RDL 2/85 (véase Nota 4.2).

La Sociedad no ha registrado en el balance adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de dichos activos no registrados es el siguiente:

	Miles de euros		Vencimiento
	Base	Cuota	
Diferencias temporarias:			
- Limitación amortización 2013 y 2014	167	50	2024
Bases imponibles negativas 2020	1.420	355	-
Deducciones pendientes	(123)	123	2035
	1.464	528	

14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

a) Información de carácter fiscal

La Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los siguientes impuestos para los años indicados:

Concepto	Años abiertos a inspección
Impuesto sobre Sociedades	2018 a 2022
Impuesto sobre el Valor Añadido	2019 a 2022
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	2019 a 2022
Tributos Locales	2019 a 2022

Estas declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su inspección por las autoridades fiscales, o hasta que se produzca su prescripción, una vez transcurridos cuatro años desde la fecha de finalización del plazo de presentación de las correspondientes declaraciones tributarias, cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el Administrador Único considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

b) Saldos con Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 los saldos que componen los epígrafes deudores y acreedores de Administraciones Públicas son los siguientes (en miles de euros):

	2022		2021	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública por IVA/IGIC	-	(321)	-	(100)
Hacienda Pública por Seguridad Social	5	(168)	1	(184)
Hacienda Pública por IRPF	-	(116)	-	(85)
	5	(605)	1	(369)



c) Gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos de los ejercicios 2022 y 2021 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en miles de euros):

	2022	2021
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	3.591	1.120
Impuesto sobre Sociedades	1.599	397
Resultado antes de impuestos	5.190	1.517
Diferencias permanentes	376	(621)
Diferencias temporales	413	327
Base imponible (resultado fiscal)	5.979	1.223

El detalle del gasto por impuesto sobre beneficios es como sigue (en miles de euros):

	2022	2021
Impuesto corriente	1.203	208
Impuesto diferido	396	98
Ajustes a la imposición ejercicios anteriores	-	91
(Gasto) / Ingreso	1.599	397

Las diferencias permanentes de 376 miles de euros corresponden al gasto reconocido por la diferencia de amortización no deducible en el momento de aportación del inmovilizado de los anteriores socios a la Sociedad.

Las diferencias temporarias se componen de 390 miles de euros de ajustes positivos por la libertad de amortización que se aplicó en ejercicios anteriores de acuerdo con el Real Decreto Ley 2/85 y el Real Decreto 2/2003, 106 miles de euros en concepto de premios de vinculación y provisiones en concepto de sueldos, salarios e indemnizaciones, así como un ajuste negativo por 83 miles de euros de imputación fiscal de amortización no deducible.

Las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 33 miles de euros (2021: 15 miles de euros). El importe a pagar a la sociedad cabecera del Grupo fiscal, Halley Bidco S.L.U asciende a 1.203 miles de euros (2021: 306 miles de euros) (véase Nota 16).

15. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta es el siguiente:

Actividades	Miles de euros	
	2022	2021
Ingreso por habitación	22.316	13.586
Ingresos por restauración y otros servicios	4.746	3.151
	27.062	16.737

La cifra de negocios ha sido obtenida íntegramente en el mercado nacional.



Saldos del contrato

El detalle de los saldos de cierre y apertura de los activos y pasivos del contrato derivados de acuerdos con clientes es el siguiente (en miles de euros):

	2022	2021
Pasivos por contrato corrientes	(350)	(235)
	(350)	(235)

El importe de los pasivos por contrato recoge los anticipos recibidos de clientes que se presentan en el balance en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de clientes" cuando su cancelación se prevea en el corto plazo, o formando parte del saldo del epígrafe "Periodificaciones a largo plazo" en caso contrario.

Obligaciones asumidas

La Sociedad al cierre del ejercicio 2022 no tiene obligaciones significativas asumidas con clientes en el marco de las operaciones comerciales llevadas a cabo durante el ejercicio tales como obligaciones de devolución o reembolso, garantías o términos de pago con componente de financiación significativo.

b) Aprovisionamientos

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Consumo de mercaderías:		
Compras	3.177	2.038
Variación de existencias	(97)	9
Trabajos realizados por otras empresas	13	5
	3.093	2.052

La Sociedad realiza la práctica totalidad de sus compras a proveedores nacionales.

c) Gastos de personal

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	6.582	4.504
Indemnizaciones	45	11
Seguridad Social	1.736	876
Retribuciones a largo plazo (Nota 11)	106	44
Otras cargas sociales	236	171
Total	8.705	5.606

En el ejercicio 2021, la Sociedad llevó a cabo determinadas actuaciones para contrarrestar el impacto económico del Covid-19. Con este objetivo, la Sociedad, lanzó un plan de contingencia para reducir temporalmente su plantilla y, en consecuencia, ajustar sus costes de personal a la realidad del negocio, a través de reducciones de jornada, cancelaciones de vacantes y acogiéndose al Expediente Temporal de Regularización de Empleo. Las medidas anteriores fueron tomadas con el fin de proteger en la medida de lo posible el empleo a largo plazo.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad no se ha acogido a este tipo de ayudas por lo que el ahorro registrado en el ejercicio 2022, como consecuencia de los subsidios o bonificaciones recibidas por la Administración Pública, para compensar las medidas restrictivas tomadas, ha sido de 0 euros (702 miles de euros en 2021).



El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2022 y 2021, detallado por categorías, una vez considerado el efecto del ERTE en el ejercicio 2021, es el siguiente:

	2022	2021
Dirección	4	4
Titulados y técnicos	9	10
Otros empleados	260	213
Total	273	227

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio, detallado por categorías y género, es la siguiente:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	3	1	4	3	1	4
Titulados y técnicos	8	1	9	9	2	11
Otros empleados	136	134	270	143	133	276
Total	147	136	283	155	136	291

El número medio de empleados con discapacidad mayor o igual al 33% empleados en el curso del ejercicio, distribuido por categorías es el siguiente:

	2022	2021
Otros empleados	6	4
Total	6	4

d) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Arrendamientos y cánones	97	119
Reparaciones y conservación	836	709
Servicios profesionales	1.545	1.284
Transportes y fletes	6	6
Seguros	152	112
Servicios bancarios	115	76
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	370	259
Suministros	2.055	846
Otros servicios	3.607	2.616
Tributos	264	246
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones (Nota 8.2)	(2)	8
Total	9.045	6.281

Los gastos de gestión hotelera procedentes del Contrato de gestión detallado en la Nota 1, se registran en cada cierre de periodo, en función de la evolución de las variables que determinan el devengo de dicho gasto y que, principalmente son los ingresos totales y el Beneficio Bruto Operativo (Gross Operating Profit o GOP).

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad recibió una subvención para cubrir el gasto por el IBI del hotel por importe de 162 miles de euros, y figuraba registrada en el epígrafe "Subvenciones de explotación" incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



e) Otros resultados

En este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias la Sociedad registra en el ejercicio 2022, principalmente, el ingreso por la imputación del Key Money, descrito en la Nota 1, por importe de 268 miles de euros, así como la indemnización abonada por un acuerdo extrajudicial por importe de 130 miles de euros.

16. Operaciones con empresas del grupo y asociadas

A los efectos de información de este apartado, se consideran partes vinculadas al cierre del ejercicio 2022 las siguientes:

- Los socios significativos de la Sociedad, entendiéndose por tales los que posean directa o indirectamente participaciones iguales o superiores al 5%, así como los socios que, sin ser significativos, hayan ejercido la facultad de proponer la designación de algún miembro del Órgano de Administración.
- El Administrador Único y el personal directivo de la Sociedad y su familia cercana. El término "administrador" significa un miembro del Órgano de Administración y el término "personal directivo" significa un miembro del Comité de Dirección. Las operaciones realizadas con el Administrador Único se detallan en la Nota 17.
- Las sociedades o entidades del Grupo. Las operaciones realizadas entre sociedades o entidades del grupo forman parte del tráfico habitual y se han cerrado en condiciones de mercado.

a) Saldos con empresas del grupo y asociadas

Los saldos mantenidos por la Sociedad en los ejercicios 2022 y 2021 con empresas del Grupo y asociadas, así como otras entidades vinculadas a accionistas y al Administrador Único son los siguientes (en miles de euros):

	Proveedores, Empresas del Grupo y asociadas		Deudas con Empresas del Grupo y asociadas		Créditos con Empresas del Grupo y asociadas	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Hotel Investment Partners, S.A.U.	(3.073)	(1.876)	-	-	28.881	18.432
Halley Bidco, S.L.U.	-	-	(2.653)	(1.578)	-	-
Total	(3.073)	(1.876)	(2.653)	(1.578)	28.881	18.432

Con fecha 14 de junio de 2018, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Hotel Investment Partners, S.A.U. y algunas de sus filiales (Hotel Sa Torre Mallorca, S.L.U., Hotel Dunamar, S.A.U., Hotel Av. Italia 2, S.A.U., Hotel Atocha 49, S.L.U., Acteon Siglo XXI, S.A.U., Hotel Avenida Rhode 28 S.L.U., Creativ Hotel Catarina S.A.U., Hotel Jardín Tropical S.L.U., Hotel Paseo Marítimo 80 S.L.U., Hotel Héroe de Sostoa 17, S.L.U., Hotel Málaga Palacio, S.A.U., AC Dos Málaga, S.L.U., Hotel Notario Alemany 26 S.L.U., Notario Alemany 26 Properties, S.L.U., Halley II Bidco, S.L.U., Hotel Camino Real, S.A.U., Tropical Partners, S.L.U., Hotel Beach Tirajana, S.A.U. e Interclub Atlantic Hotel, S.A.U.) con un límite máximo de 250.000.000 euros, que devenga a un tipo de interés anual de 3,5 % y un vencimiento fijado a 10 años. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene una posición deudora por importe de 28.881 miles de euros (18.432 miles de euros en 2021), registrados en el epígrafe "Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo". Se han devengado intereses de mercado en 2022 de 803 miles de euros (542 miles de euros en 2021) que se pagarán a la finalización del contrato.

El saldo del epígrafe "Proveedores empresas del grupo y asociadas" corresponde con el importe pendiente de pago por los servicios de apoyo a la gestión prestados por Hotel Investment Partners, S.A.U., regulados por el contrato marco de servicios entre dicha sociedad y las sociedades del Grupo de fecha 1 de enero de 2019.

El importe del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" corresponde a la deuda con Grupo Halley Bidco, S.L.U. con motivo de la consolidación fiscal de los ejercicios 2019 a 2022.

b) Transacciones con empresas del grupo y asociadas

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha realizado las siguientes transacciones con empresas del grupo y asociadas (en miles de euros):

Ejercicio 2022

	Servicios Recibidos	Ingresos financieros
Hotel Investment Partners, S.A.U.	875	803
	875	803

Ejercicio 2021

	Servicios Recibidos	Ingresos financieros
Hotel Investment Partners, S.A.U.	893	542
	893	542

Con fecha 1 de enero de 2016 la Sociedad firmó con Hotel Investment Partners, S.A.U. un contrato de prestación de servicios en el que se estipulan los términos y condiciones conforme a los que prestan de forma recurrente y continuada los servicios de apoyo a la gestión. Con fecha 1 de enero de 2019 se firmó un nuevo contrato de prestación de servicios, redefiniendo los términos y condiciones del anterior.

Las compras/ventas de bienes y prestaciones de servicios a entidades vinculadas se realizan en términos y condiciones normales de mercado. Los tipos de interés cargados y abonados a empresas vinculadas también se consideran de mercado.

No existen contratos con el Socio Único adicionales a los detallados en los apartados anteriores.

c) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 el Administrador Único de la Sociedad no ha comunicado al Socio Único situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que el mismo o personas vinculadas al mismo, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

17. Retribución al Administrador Único y Alta Dirección

a) Retribución a los miembros del Órgano de Administración

Durante los ejercicios 2022 y 2021 ni el Administrador Único de la Sociedad, ni su representante persona física, han devengado cantidad alguna en concepto de sueldo, salario, u otro tipo de retribución. La Sociedad no tiene concedido al Administrador Único anticipos, ni créditos, ni ha contraído obligación alguna en materia de pensiones y seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con el Administrador Único de la Sociedad son las que se derivan del contrato de prestación de servicios con Hotel Investment Partners, S.A.U. (Nota 16).

b) Retribución al personal de Alta Dirección

Las funciones de Alta Dirección de la Sociedad son llevadas a cabo por el Administrador Único, representado por un hombre.

c) Primas de seguro de responsabilidad civil del Administrador Único

Las primas de seguros en concepto de cobertura de responsabilidades del Administrador Único de la Sociedad en el ejercicio 2022 han sido asumidas por la sociedad Halley Topco, S.à.r.l., perteneciente al grupo en el que se integra la Sociedad.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte del Administrador Único de la Sociedad.

18. Modificación o resolución de contratos

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se ha producido ninguna conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad, su Administrador Único, Socio Único o persona que actúe por cuenta de él, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

19. Información sobre medio ambiente

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por las Leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales") y la seguridad y salud del trabajador ("leyes sobre seguridad laboral"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar su cumplimiento.

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio la Sociedad no ha realizado inversiones de carácter medioambiental y, asimismo, no se ha considerado necesario ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

20. Compromisos, avales y otras garantías

Con fecha 13 de junio de 2018 Halley Pledgco, S.à.r.l. suscribió un contrato de financiación Mezzanine con las entidades financieras Credit Suisse Securities (Europe) Limited y Citigroup Global Markets Limited por un nominal de 93.221.255 euros, una tasa de interés del Euribor más 6,25% y un vencimiento inicial fijado el 17 de febrero de 2020, prorrogable hasta el año 2023 mediante renovaciones anuales (condicionada a la solicitud expresa de dicha prórroga, así como a no encontrarse en situación de impago de la deuda, y cumplir con los requisitos de establecimiento de garantías hipotecarias sobre los inmuebles y cobertura de tipos de interés).

Adicionalmente, con fecha 20 de diciembre de 2017, Hotel Investment Partners, S.A.U. firmó un contrato de préstamo sindicado con Credit Suisse Securities (Europe) Limited y Citigroup Global Markets Limited por importe límite de 346.000.000 euros con un vencimiento inicial el 15 de febrero de 2020, prorrogable hasta 2023.

Con fecha 13 de junio de 2018, el Socio Único de la Sociedad, Hotel Investment Partners, S.A.U., junto a las sociedades participadas Tropical Partners, S.L.U., Hoteles Camino Real, S.A.U., Notario Alemany 26 Properties, S.L.U. e Interclub Atlantic Hotel, S.A.U. refinanciaron y ampliaron el préstamo sindicado firmado con Credit Suisse Securities (Europe) Limited y Citigroup Global Markets Limited (incorporando como nuevo prestamista al banco austriaco Bawag P.S.K.) mediante la suscripción de dos nuevos contratos de financiación, cuyos límites ascienden a 362.716.904 y 150.000.000 euros, respectivamente, con un vencimiento inicial el 15 de febrero de 2020, prorrogable hasta 2023.

Ambos préstamos están formalizados en dos contratos, los cuales incluyen unas ratios financieras que deben ser calculadas considerando los estados financieros consolidados del Grupo encabezado por Halley Bidco, S.L.U., y sus dependientes (excluyendo Xeresa Villaitana, S.A.). Dichas ratios, que deben acreditarse trimestralmente ante las entidades de crédito, corresponden a la ratio de deuda neta entre el valor de mercado agregado de los activos hoteleros del Grupo y el CAPEX agregado invertido en dichos activos, y a la ratio de resultado neto operativo del Grupo, entre el importe dispuesto del préstamo. A 31 de diciembre de 2022, el incumplimiento de las ratios financieras descritas anteriormente supone restricciones temporales al uso de caja generada por el Grupo.

En relación con los citados préstamos, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las participaciones de la Sociedad (véase Nota 9) estaban pignoradas en garantía de los préstamos concedidos. Asimismo, existen limitaciones a la distribución de dividendos y a la inversión en activos. Asimismo, existe el compromiso de constituir una garantía hipotecaria sobre los activos hoteleros de las sociedades del Grupo.

Con fecha 10 de febrero de 2023, y en el marco de la restructuración financiera del Grupo Halley en el que se integra la Sociedad, Halley Mezzco, S.à r.l. y Estepona Mezzco, S.à r.l. han suscrito un nuevo contrato de financiación Mezzanine con un síndico formado por varias entidades bancarias, por un nominal de 325.867 miles de euros, una tasa de interés del Euribor más 7,15% y vencimiento fijado para el 17 de febrero de 2028. Dicho préstamo se encuentra dividido en dos partes, uno para la financiación y repago de las deudas existentes en las sociedades integrantes del Grupo Halley bajo los contratos de financiación sindicada y Mezzanine vigentes a 31 de diciembre de 2022, así como el repago de la deuda existente en la



sociedad adquirida por el Accionista, denominada Atalaya Playa Bella, S.L.U. e integrada en un perímetro de consolidación independiente, bajo el control de Estepona (Spain) Holdco, S.L.U. y otra para inversiones en capital (CAPEX), por importes de 310.200 miles de euros (291.950 miles de euros asignados al grupo Halley y 18.250 miles de euros asignados al grupo Estepona) y 15.747 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, con fecha 10 de febrero de 2023, esto es, con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales, Hotel Investment Partners, S.A.U., junto con las sociedades participadas por ésta, Tropical Partners, S.L.U., Notario Alemany 26 Properties, S.L.U., Interclub Atlantic Hotel, S.A.U. y Hoteles Camino Real, S.A.U., así como la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L.U. (sociedad adquirida en el ejercicio 2022 e integrada en un perímetro de consolidación independiente, bajo el control de Estepona (Spain) Holdco, S.L.U.) han firmado un nuevo préstamo sindicado con un ente comprendido por varias entidades bancarias y de crédito, mediante la suscripción de un contrato de financiación por importe agregado de 387.888 miles de euros (y vencimiento inicialmente previsto para el 15 de febrero de 2025, prorrogable anualmente hasta el 15 de febrero de 2028 siempre que se cumplan determinadas condiciones.

En relación a la nueva financiación sindicada, en el ejercicio 2023, las participaciones sociales de la Sociedad se encuentran pignoradas en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de los préstamos concedidos. Asimismo, se ha mantenido el compromiso de constituir una garantía hipotecaria sobre los activos de la Sociedad.

El Administrador Único de la Sociedad considera que no hay contingencias relevantes que pudieran afectar de forma significativa a las presentes cuentas anuales.

21. Honorarios de auditores de cuentas

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte, S.L. y por empresas pertenecientes a la red de Deloitte, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2022	2021
	Honorarios por Servicios Cargados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas	Honorarios por Servicios Cargados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	16	15
Otros servicios de verificación	-	-
Total servicios de auditoría y relacionados	16	15
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	16	15

22. Hechos posteriores al cierre

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos con fecha posterior al cierre de ejercicio que pudieran tener un impacto significativo en los estados financieros distintos de la restructuración financiera del Grupo Halley en el que se integra la Sociedad descrita en las Notas 2.f, y 20 de las cuentas anuales adjuntas.



HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Informe de gestión del ejercicio 2022
(Miles de euros)

En cumplimiento de la vigente normativa mercantil, se presenta este informe de gestión, referido al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022 y terminado el 31 de diciembre de 2022 cuyo contenido sigue las indicaciones de la Ley de Sociedades de Capital.

1. Situación del mercado hotelero

Según el informe global de Exceltur, el año 2022 cierra con una recuperación total de la actividad turística en España, con un avance del 1,4% sobre los resultados de 2019. El PIB turístico supuso el 61% del crecimiento de la economía. La demanda nacional fue el gran impulso a la actividad turística, contribuyendo a que el sector constituya un 12,2% del PIB total nacional.

Asimismo, tanto el tirón de la demanda nacional como la fuerte recuperación de la demanda extranjera, empujadas con mayor intensidad en ingresos (incremento de precios) que, en afluencia, y la preferencia por los productos más premium, son factores explicativos de la citada recuperación.

Perspectiva de mercado hotelero

El año 2023 se vislumbra como un año de consolidación de una recuperación turística que se puso ya de manifiesto con los datos finales del año 2022, si bien, los resultados empresariales seguirán impactados por los elevados precios energéticos, dentro del contexto socioeconómico y geopolítico actual. Los factores que condicionarán el incremento de la actividad turística son los siguientes:

- Primer año desde 2020 con normalidad en la movilidad total entre países;
- Consolidación de la tendencia de una mayor prelación y priorización del gasto en viajes tras la pandemia;
- Atracción de turistas de un creciente valor añadido;
- Apuesta por una mayor conectividad aérea desde mercados emisores hacia destinos nacionales

Considerando todos estos factores, se contempla una notable recuperación a partir del mes de abril de 2023; con ello, el valor estimado del PIB turístico se sitúe en 168.453 millones de euros, suponiendo un incremento del 7,1% sobre los niveles en precios corrientes de 2019.

2. Evolución del negocio y situación de la Sociedad

Durante el 2022 la Sociedad no ha llevado a cabo adquisiciones.

Los principales aspectos a destacar en las cuentas anuales de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 son:

- Resultado positivo por importe de 3.591 miles de euros.
- La cifra de negocios de la Sociedad asciende a 27.062 miles de euros.

Los gastos de explotación corresponden a los gastos de gestión y funcionamiento de los activos inmobiliarios, así como a los propios del funcionamiento de la Sociedad, incluida la comisión de gestión.

La cuenta de resultados de la Sociedad se ha visto afectada principalmente por el impacto del Covid-19.

3. Evolución previsible de la Sociedad

El Hotel Dreams Jardín Tropical ha tenido un comportamiento muy superior a las expectativas durante el primer semestre de 2023, incrementando los ingresos del primer semestre de 2022, así como la mejor estimación presupuestada en un 7,5%. De cara al segundo semestre del ejercicio 2023, se espera que el hotel siga mostrando ese buen comportamiento.

El Administrador Único y la Dirección del Grupo al que pertenece, supervisarán de forma constante la evolución de la situación financiera mediante procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto y re establecer la operativa a medida que la actividad turística se recupere.

4. Actividades en materia de investigación y desarrollo y medioambiente

Durante los años 2022 y 2021 no se han realizado inversiones en materia de investigación y desarrollo, y medioambientales.

HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Informe de gestión del ejercicio 2022
(Miles de euros)

5. Participaciones propias

La Sociedad no disponía ni dispone de acciones propias a 31 de diciembre de 2022 y 2021 ni ha realizado operaciones con las mismas durante los citados ejercicios.

6. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre

No existen otros hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2022, más allá de los comentados en la memoria adjunta.

7. Política de gestión de riesgos

Las políticas de gestión de riesgos son adecuadas en relación con la dimensión y riesgos posibles a los que se enfrenta la Sociedad.

8. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no ha hecho uso durante el ejercicio 2022 ni dispone a 31 de diciembre de 2022 de instrumentos financieros derivados.

9. Información sobre el personal

La plantilla media de la Sociedad durante el ejercicio 2022 ha sido de 273 empleados (227 empleados en el ejercicio 2021).

10. Periodo medio de pago a proveedores

La Sociedad ha realizado sus pagos durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 en una media de 62 días, fuera del plazo establecido por la normativa vigente (40 días durante el ejercicio 2021).

11. Información no financiera y diversidad

La Sociedad esta dispensada de la obligación de incluir en el informe de gestión un estado de información no financiera o elaborar un informe separado con el mismo contenido que el previsto para las cuentas consolidadas por el artículo 49, apartados 5, 6 y 7, del Código de Comercio, por estar la información incluida en el informe de gestión de las cuentas anuales consolidadas de Halley Bidco, S.L.U. y Sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2022, que serán depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona, elaborado conforme al contenido establecido en este artículo segundo de la Ley 11/2018, de 28 de diciembre.



HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

El Administrador Único de la sociedad HOTEL JARDÍN TROPICAL, S.L.U., en fecha 30 de junio de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, extendidas en 35 y 2 hojas de papel común respectivamente, todas las cuales están firmadas por el Administrador Único.

Barcelona, 30 de junio de 2023

Hotel Investment Partners, S.A.U.
Representado por su Consejero Delegado
D. Alejandro Hernández-Puertolas Pavía