

**Tropical Partners, S.L.  
(Sociedad  
Unipersonal)**

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de  
2021 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 Tropical Partners, S.L. (Sociedad Unipersonal):

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Tropical Partners, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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.

### Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la nota 2.g de la memoria adjunta en la que se detalla que el Grupo en el que se integra la Sociedad mantiene, al 31 de diciembre de 2021, financiación sindicada con entidades de crédito por importe conjunto de 490 millones de euros, de los que la Sociedad mantiene un importe de 125 millones de euros, con vencimiento en febrero 2023 (véase nota

12.2). Asimismo, la Sociedad dominante del Grupo en el que se integra la Sociedad mantiene deudas con sociedades vinculadas por importe de 90 millones de euros al cierre del ejercicio con vencimiento en febrero de 2023. La Sociedad es garante la deuda sindicada mencionada (véanse notas 7, 10, 12, 16 y 20). En este contexto, la Dirección de la Sociedad dominante del Grupo en el que se integra la Sociedad tiene previsto iniciar negociaciones con diversas entidades financieras con el fin de refinanciar las deudas descritas antes de su vencimiento. Estos aspectos, junto con otros aspectos descritos en la nota 2.g, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, lo que dependerá del éxito del proceso de refinanciación descrito. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### 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.

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Reconocimiento de ingresos por prestación de servicios de hostelería	
Descripción	Procedimientos aplicados en la auditoría
<p>La prestación de servicios de hostelería supone la práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad, y corresponde a los servicios prestados por el servicio de alojamiento y otros vinculados.</p> <p>El reconocimiento de estos ingresos bajo las condiciones y términos normales de la Sociedad, si bien da lugar a cuentas por cobrar convertibles en efectivo en un corto periodo de tiempo, resulta complejo en la medida que se aplican diferentes tarifas en función de la temporada y las características del uso de cada unidad de alojamiento por</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el entendimiento del proceso que sigue la Sociedad para el reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios de hostelería y la contabilización y registro de las facturas emitidas.</p> <p>Adicionalmente, hemos realizado diversos procedimientos sustantivos, tales como evaluar la razonabilidad de la prestación de servicios correspondiente al ejercicio auditado respecto a las tendencias de los ejercicios anteriores, teniendo en cuenta la situación actual y la evolución del mercado</p>

## Reconocimiento de ingresos por prestación de servicios de hostelería

Descripción	Procedimientos aplicados en la auditoría
<p>los clientes, que implican una casuística específica asociada a los ingresos registrados por la prestación del servicio.</p> <p>Asimismo, existe un riesgo inherente asociado a la ocurrencia del reconocimiento de dichos ingresos, que depende del momento de entrada y salida de los clientes en el complejo hotelero, del uso que tenga cada unidad de alojamiento y de los términos contractuales bajo los que se rigen dichos servicios.</p> <p>Estas circunstancias han motivado que consideremos este aspecto como uno de los más relevantes de nuestra auditoría.</p>	<p>provocada por la pandemia de la COVID-19. Asimismo, hemos realizado procedimientos sustantivos en detalle dirigidos a verificar, en bases selectivas para una muestra representativa de transacciones, que los ingresos se encuentran debidamente registrados teniendo en cuenta las distintas tarifas aplicadas y comprobando que corresponden con transacciones de venta efectivamente realizadas.</p> <p>Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las notas 4.11 y 15.a de las cuentas anuales adjuntas contienen los desgloses e información necesarios relativos al importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad requeridos por 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 2021, 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:

- 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.
- 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

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 2021 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

25 de julio de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 14/22/01051

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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 públicamente la cuestión.

**TROPICAL PARTNERS, S.L. (Sociedad Unipersonal)**  
 Balance a 31 de diciembre de 2021  
 (Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>							
Inmovilizado intangible				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aplicaciones informáticas				<b>FONDOS PROPIOS.</b>			
Inmovilizado material				Capital	Nota 10	12.000	12.000
Terrenos y construcciones				Capital escriturado		12.000	12.000
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material				Prima de asunción		21.861	21.861
Inmovilizado en curso y anticipos				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(22.322)	(7.916)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo				Otras aportaciones de socios		23.708	23.708
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a largo plazo				Resultado del ejercicio	Nota 3	(7.169)	(14.406)
Inversiones financieras a largo plazo							
Otros activos financieros a largo plazo				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos por impuesto diferido				Provisiones a largo plazo	Nota 11	542	548
				Deudas a largo plazo	Nota 12	124.666	123.685
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo		124.584	123.603
				Otros pasivos financieros		82	82
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo			
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 12 y 16	38.528	34.250
						38.528	34.250
					Nota 13	11.213	11.453
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Existencias				Deudas a corto plazo	Nota 12	572	501
Comerciales				Deudas con entidades de crédito		468	468
Materias primas y otros aprovisionamientos				1		104	33
Anticipo a proveedores				Otros pasivos financieros a corto plazo			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios				Notas 12 y 16			
Personal				Notas 12 y 16	12.749	9.338	
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo				Notas 12 y 16	840	2.049	
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo				Notas 12 y 16	2.633	1.252	
Periodificaciones a corto plazo				Notas 12 y 16	3.899	1.872	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				Notas 12 y 16	893	922	
Tesorería				Notas 12 y 16	740	398	
				Notas 12 y 16	3.744	2.845	
					-	46	46
<b>TOTAL ACTIVO</b>				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
					216.348	215.068	215.068

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2021.

**TROPICAL PARTNERS, S.L. (Sociedad Unipersonal)**  
 Cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2021  
 (Miles de euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15a	33.107	20.023
Ventas		33.107	20.023
Aprovisionamientos	Nota 15b	(4.228)	(2.711)
Consumo de mercaderías		(3.770)	(2.429)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(458)	(282)
Otros ingresos de explotación		727	315
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Nota 7	339	315
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Nota 15d	388	-
Gastos de personal	Nota 15c	(11.814)	(10.896)
Sueldos, salarios y asimilados		(10.137)	(7.863)
Cargas sociales		(1.683)	(2.935)
Provisiones	Nota 4.9b	6	(98)
Otros gastos de explotación	Nota 15d	(13.638)	(9.694)
Servicios exteriores		(13.152)	(9.186)
Tributos		(463)	(476)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8	(23)	(32)
Amortización del inmovilizado	Nota 6 y 7	(6.206)	(6.077)
Otros resultados		(6)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		(2.058)	(9.040)
<b>Ingresos financieros</b>			
De valores negociables y otros instrumentos financieros	Nota 16	564	425
- En empresas del grupo		564	425
<b>Gastos financieros</b>			
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 16	(6.215)	(6.062)
Por deudas con terceros	Nota 12	(1.482)	(1.392)
<b>Diferencias de cambio</b>		(4.733)	(4.670)
		(36)	(64)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		(5.687)	(5.701)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		(7.745)	(14.741)
Impuestos sobre beneficios	Nota 14	576	335
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		(7.169)	(14.406)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		(7.169)	(14.406)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2021.



**TROPICAL PARTNERS, S.L. (Sociedad Unipersonal)**  
Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2021  
(Miles de euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	(7.169)	(14.406)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(7.169)	(14.406)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2021.



**TROPICAL PARTNERS, S.L. (Sociedad Unipersonal)**  
 Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2021  
 (Miles de euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital (Nota 10a)	Prima de asunción (Nota 10b)	Aportaciones de Socios (Nota 10d)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>						
Total ingresos y gastos reconocidos	12.000	21.861	23.708	(5.616)	(2.300)	<b>49.653</b>
Distribución del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	(14.406) 2.300	(14.406)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>						
Total ingresos y gastos reconocidos	12.000	21.861	23.708	(7.916)	(14.406)	<b>35.247</b>
Distribución del resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	(7.169) 14.406	(7.169)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>						
	12.000	21.861	23.708	(22.322)	(7.169)	<b>28.078</b>

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 2021.

**TROPICAL PARTNERS, S.L. (Sociedad Unipersonal)**

Estado de flujos de efectivo del ejercicio 2021

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>5.580</b>	<b>(2.042)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>			
- Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	6.206	6.077
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 4.9b	(6)	98
- Variación de provisiones	Nota 8	23	32
- Ingresos financieros	Nota 16	(564)	(425)
- Gastos financieros	Notas 12 y 16	6.215	6.062
- Diferencias de cambio		36	64
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>1.469</b>	<b>686</b>
- Existencias		(51)	224
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.823)	1.750
- Otros activos corrientes		(22)	179
- Otros pasivos corriente		3.365	(1.529)
- Otros pasivos y activos no corrientes		-	62
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(54)</b>	<b>105</b>
- Cobros de intereses		3	135
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(57)	(29)
- Otros cobros (pagos)		-	(1)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(2.131)</b>	<b>(377)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>			
- Empresas del grupo y asociadas		<b>(2.148)</b>	<b>(1.719)</b>
- Inmovilizado intangible		(1.268)	-
- Inmovilizado material	Nota 6	(40)	-
- Inversiones financieras	Nota 7	(840)	(1.718)
<b>Cobros por desinversiones</b>			
- Empresas del grupo y asociadas		<b>17</b>	<b>1.342</b>
- Inversiones financieras		-	1.342
		17	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>			
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>			
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(36)</b>	<b>(64)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		<b>3.413</b>	<b>(2.483)</b>
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.810	5.293
		6.223	2.810

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2021.

**TROPICAL PARTNERS, S.L. (Sociedad Unipersonal)**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2021 (Miles de euros)

**1. Actividad de la empresa**

Tropical Partners, S.L. (Sociedad Unipersonal) se constituyó mediante escisión parcial por segregación de la sociedad Tropical Turística Canaria, S.L., siendo Tropical Partners, S.L. (Sociedad Unipersonal) la beneficiaria de la rama de actividad formada por la unidad económica integrada por el Hotel Abama Ritz-Carlton. Como consecuencia de la escisión, se constituyó la Sociedad mediante una ampliación de capital y prima de asunción. Con esa misma fecha, 1 de junio de 2017, se aprobó por parte del socio único de Tropical Turística Canaria, S.L.U. (Tropical Hoteles, S.A.), una ampliación de capital por compensación de créditos, entrando Hotel Investment Partners, S.A.U. (anteriormente HI Partners Holdco Value Added, S.A.U.) como nuevo inversor que pasó a ostentar el 49'99% del capital de la Sociedad. Dicha escisión se acogió al Régimen Fiscal Especial previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 1 de marzo de 2018, se produjo la venta por parte de Tropical Hoteles, S.A. del restante 50,01% del capital social de la Sociedad a Hotel Investment Partners, S.A.U. (anteriormente HI Partners Holdco Value Added, S.A.U.), pasando a ser el Socio Único (Nota 10).

La información relativa a la escisión anterior fue incorporada a las cuentas anuales del ejercicio correspondiente.

Todos los contratos y empleados afectos a la unidad económica escindida fueron traspasados a la nueva sociedad beneficiaria, entre ellos, el contrato de gestión que se firmó el 5 de julio de 2007 con R-C Spain, S.L. (ahora denominada Luxury Hotels International of Spain, S.L.U.), mediante el cual se contrató la gestión de la explotación hotelera a esta sociedad, a cambio de un precio calculado en base a diversos parámetros establecidos con referencia a la cuenta de resultados y a índices operativos del hotel por un periodo de 25 años.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es la construcción y explotación de hoteles y establecimientos de carácter turístico.

Durante el ejercicio 2021 la actividad de la Sociedad ha consistido en la explotación del Hotel Abama, así como de sus establecimientos de restauración asociados. La apertura al público del hotel fue en noviembre de 2005. Su domicilio social se encuentra en la Avenida de Sarrià, 102-106, 08017 Barcelona.

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. 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, Inc. para vender el 100% de sus acciones en Hotel Investment Partners, S.A.U., juntamente con todas sus sociedades participadas.

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2021. 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 2020 fueron aprobadas por el Socio Único el 3 de agosto de 2021.

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 al 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).
- La recuperabilidad de activos por impuestos diferidos (véase Nota 4.8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, 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 2021 y 2020 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, a excepción de lo descrito en la Nota 2i).

f) Evaluación de los impactos del Covid-19

La crisis sanitaria se ha mantenido durante el año 2021 como una variable adicional del mercado, tanto a nivel nacional como a nivel internacional, con constantes altibajos a lo largo del año. No obstante, ha sido en el ejercicio 2021 cuando se ha observado una recuperación parcial de la actividad que hace vislumbrar

A

el inicio de la superación de la pandemia. Sin embargo, la aparición de nuevas variantes al final del ejercicio 2021 reflejan la volatilidad de la situación y el alto grado de incertidumbre sobre la evolución de la actividad económica.

La Sociedad continúa monitorizando, a través de la gestión del plan creado, todos los impactos que pudieran devenir de la situación pandémica, apoyándose en la transformación digital, la sostenibilidad y la evolución de un modelo organizativo más eficiente, como se detalla a continuación.

#### Efectos en el negocio

La evolución del negocio hotelero ha ido cambiando a lo largo del ejercicio debido a los diferentes escenarios que se han ido produciendo por el desarrollo de la pandemia.

En ese sentido, el negocio de la Sociedad ha mostrado una evolución dual, positiva al tratarse de un destino vacacional y muy positiva en relación con mayor volumen de clientes nacionales. Es destacable la consolidación de las reservas de último minuto y la preferencia por habitaciones superiores.

El primer trimestre del año estuvo condicionado por la incidencia de la tercera ola, que comenzó a principios de diciembre de 2020. Posteriormente, con la bajada de la incidencia y el relajamiento de las medidas restrictivas sobre la movilidad, junto con los viajes por Semana Santa, las ocupaciones se recuperaron y fueron en aumento hasta alcanzar la temporada de verano, donde se lograron unas ocupaciones muy similares por el tirón de la demanda nacional y la desaparición de las restricciones a la movilidad nacional y comunitaria, que se mantuvieron en niveles altos hasta después de verano.

Considerando el conjunto del ejercicio, los ingresos de explotación de la Sociedad han aumentado alrededor de un 65% con respecto al ejercicio 2020, y comenzando la recuperación para alcanzar niveles prepandemia.

#### *Otros efectos sobre el negocio*

Con la aparición del conflicto bélico en Ucrania durante el mes de febrero de 2022 y, con ello, 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 un aumento de los costes operativos de los hoteles y una disminución de los márgenes operacionales en las compañías del Grupo. Este hecho es considerado un Hecho Posterior tipo II, por lo que sus efectos no se registran en los resultados.

Considerando el escenario de incertidumbre existente en la actualidad, el Administrador Único y la Dirección de la Sociedad continúan evaluando y supervisando la implantación de medidas adicionales o modificación de las existentes para adaptar las operaciones de la Sociedad conforme sigue evolucionando la pandemia y el conflicto bélico, revisando y/o ajustando estimaciones que puedan afectar al valor en libros de los activos y pasivos del balance, así como a determinados riesgos financieros. En este sentido, han realizado una evaluación conforme a la mejor información disponible, de cuyos resultados se destacan los siguientes aspectos:

#### Riesgo de liquidez

El Administrador Único y la Dirección de la Sociedad dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad realizan una supervisión constante de la evolución de la situación financiera y el importe de flujos generados en los escenarios más adversos, para poder garantizar que el Grupo al que pertenece la Sociedad pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2021, con el fin de determinar las necesidades financieras y de liquidez en el corto plazo. 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 del Grupo han elaborado un presupuesto de tesorería consolidado que engloba a todas las sociedades del Grupo, salvo Xeresa Villaitana, S.A., cuya financiación es independiente y para la cual se ha preparado un presupuesto de tesorería individual. Dicho presupuesto de tesorería contempla la práctica recuperación de la actividad durante el ejercicio 2022.

#### Riesgo de operaciones

La Sociedad ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones, y reestablecer la operativa a medida que la actividad turística se recupere en su totalidad.

#### Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras

Los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos, han provocado un aumento en los estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para el Grupo, tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo", o de indicadores clave de la misma.

Considerando todos los aspectos descritos anteriormente y tras evaluar la situación, el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen deterioros sobre los activos corrientes y no corrientes reflejados en el balance que no hayan sido registrados al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2021, si bien, dependiendo de la evolución futura podrían ocurrir acontecimientos que serían ajustados de manera prospectiva en el próximo ejercicio.

#### g) Empresa en funcionamiento

Las presentes cuentas anuales presentan fondo de maniobra negativo por importe de 1.045 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (fondo de maniobra negativo de 3.518 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo en el que se integra la Sociedad (Nota 1) mantiene un préstamo sindicado por importe de 489.810 miles de euros con entidades de crédito con vencimiento en febrero de 2023 estando las participaciones de la Sociedad y del resto de entidades integradas en el Grupo pignoradas en garantía de dicho préstamo. Asimismo, el Grupo mantiene deudas con sociedades del Grupo Halley en el que se integra por importe de 90 millones de euros, con vencimiento en febrero de 2023. En consecuencia, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dichas deudas tienen un vencimiento inferior a 12 meses, generando un fondo de maniobra negativo en el Grupo. Adicionalmente, los aspectos descritos en la nota 2.f suponen un elemento de incertidumbre adicional sobre la actividad del Grupo en el que se integra. Dichos aspectos pueden ser considerados un factor indicativo de la existencia de una incertidumbre material que puede poner en duda la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, de tal forma que la Sociedad Dominante y sus filiales puedan realizar sus activos y atender sus pasivos por los impuestos y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado, si bien en opinión del Administrador Único de la Sociedad existen diversos factores mitigantes que tienden a reducir la duda sobre la capacidad del Grupo y de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, como:

- La Dirección de la Sociedad Dominante del Grupo tiene previsto iniciar negociaciones con entidades financieras, con el fin de refinanciar las deudas descritas antes de su vencimiento. En este sentido, el Administrador Único de la Sociedad estima que se obtendrá una nueva financiación o bien se llegará a un acuerdo con las actuales entidades financieras que permita reestructurar el calendario de vencimientos de la deuda actual, tanto de la deuda mantenida con terceros como la mantenida con empresas del grupo, de tal forma que puedan atenderse a su vencimiento.
- En el marco del proceso de refinanciación de la deuda sindicada descrita, está previsto que se lleve a cabo la refinanciación de la deuda financiera mantenida con empresas del Grupo Halley.
- La estimación por parte de los Administradores de una recuperación del mercado, según se detalla en la Nota 2.f. En este sentido, el presupuesto de tesorería descrito en dicha Nota 2.f no contempla necesidades de caja para atender los flujos de caja operativos del negocio.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad bajo el principio de empresa en funcionamiento.

#### h) 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.

A

i) Cambios en criterios contables

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 4.4, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración, sin embargo, los valores en libros han sido ajustados a los nuevos criterios de presentación.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios.

Activos financieros	Miles de euros	
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020
	Coste amortizado	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a LP	16.973	16.973
Inversiones financieras a largo plazo		
- Otros activos financieros a largo plazo	183	183
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (corto plazo)		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.347	2.347
- Personal	162	162
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	493	493
<b>Total clasificación y valoración según Cuentas anuales 31/12/2020</b>	<b>20.158</b>	
<b>Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020</b>		<b>20.158</b>
<b>Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 01/01/2021</b>		<b>-</b>
<b>Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 01/01/2021</b>		<b>20.158</b>

Pasivos financieros	Miles de euros		
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020	Coste amortizado
Deudas a largo plazo			
- Deudas con entidades de crédito	123.603	123.603	
- Otros pasivos financieros a largo plazo	82	82	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	34.350	34.250	
Deudas a corto plazo			
- Deudas con entidades de crédito	468	468	
- Otros pasivos financieros	33	33	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
- Proveedores	2.049	2.049	
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1.252	1.252	
- Acreedores varios	1.872	1.872	
- Personal	922	922	
- Anticipos de clientes	2.845	2.845	
<b>Total clasificación y valoración según Cuentas anuales 31/12/2020</b>	<b>167.376</b>		

<b>Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020</b>	<b>167.376</b>
<b>Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 01/01/2021</b>	<b>-</b>
<b>Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 01/01/2021</b>	<b>167.376</b>

j) 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
<b>Base de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias Beneficio/(Pérdidas)	(7.169)
	(7.169)
<b>Aplicación</b>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.169)
	(7.169)

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.

#### **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
Edificios	33-50
Maquinaria	8-15
Instalaciones	15
Vehículos y elementos de transporte	15
Moldes y herramientas	15
Mobiliario y enseres	10-15
Equipos de informática	4

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 2021 ni de 2020.

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 aquellos saldos 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

efectuan 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 2019, la Sociedad está acogida al régimen fiscal de tributación consolidada cuya cabecera a 31 de diciembre del 2021 y 2020 es Halley Bidco S.L.U., con número de grupo fiscal 0277/18, con las sociedades Hotel Investment Partners, S.A.U., 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 Catarina, S.A.U., Hotel Jardín Tropical, S.L.U., Hotel Paseo Marítimo 80, S.L.U., AC Dos Malaga, S.L.U., Hotel Malaga Palacio, S.A.U., Notario Alemany 26 Properties S.L.U., Xeresa Villaitana, S.A., Halley II Bidco S.L.U., Hoteles Camino Real, S.A.U. e Interclub Atlantic Hotel, S.A.U., determinándose 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

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, 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 2021 la Sociedad mantiene una provisión por este concepto de 542 miles de euros (548 miles de euros en 2020), la cual figura registrada en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance a 31 de diciembre de 2021 adjunto.

Durante el ejercicio 2021, se ha ajustado dicha provisión por importe total de 6 miles de euros en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (98 miles de euros en 2020). En 2021 y 2020 no se ha pagado importe alguno 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 2021, 12 hoteles del Grupo 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**

#### **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			
	2021		2020	
	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	49	(49)	74	(74)
	49	(49)	74	(74)

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 y deuda con entidades de crédito 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 al 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 2021

	Miles de euros			
	01/01/2021	Adiciones	Traspasos	31/12/2021
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones informáticas	1.014	40	79	1.133
<b>Total coste</b>	<b>1.014</b>	<b>40</b>	<b>79</b>	<b>1.133</b>

	Miles de euros		
	01/01/2021	Dotaciones	31/12/2021
<b>Amortizaciones:</b>			
Aplicaciones informáticas	(966)	(40)	(1.006)
<b>Total amortización</b>	<b>(966)</b>	<b>(40)</b>	<b>(1.006)</b>

	Miles de euros	
	Saldo Inicial	Saldo Final
<b>Total inmovilizado material:</b>		
Coste	1.014	1.133
Amortizaciones	(966)	(1.006)
<b>Total neto</b>	<b>48</b>	<b>127</b>

### Ejercicio 2020

	Miles de euros		
	01/01/2020	Traspasos	31/12/2020
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	1.000	14	1.014
<b>Total coste</b>	<b>1.000</b>	<b>14</b>	<b>1.014</b>

	Miles de euros		
	01/01/2020	Dotaciones	31/12/2020
<b>Amortizaciones:</b>			
Aplicaciones Informáticas	(918)	(48)	(966)
<b>Total amortización</b>	<b>(918)</b>	<b>(48)</b>	<b>(966)</b>

	Miles de euros	
	Saldo Inicial	Saldo Final
<b>Total inmovilizado material:</b>		
Coste	1.000	1.014
Amortizaciones	(918)	(966)
<b>Total neto</b>	<b>82</b>	<b>48</b>

#### a) Altas y traspasos del ejercicio

Las adiciones y traspasos del ejercicio 2021 corresponden principalmente a la adquisición de nuevas licencias.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2021 existen activos intangibles todavía en uso, y totalmente amortizados por un importe de 941 miles de euros correspondientes aplicaciones informáticas (915 miles de euros en el ejercicio 2020).

7. Inmovilizado material

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

**Ejercicio 2021**

	Miles de euros			
	01/01/2021	Adiciones	Traspasos	31/12/2021
<b>Coste:</b>				
Terrenos y construcciones	221.783	-	26	221.809
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	86.255	22	745	87.022
Inmovilizado en curso y anticipos	85	890	(850)	125
<b>Total coste</b>	<b>308.123</b>	<b>912</b>	<b>(79)</b>	<b>308.956</b>

	Miles de euros		
	01/01/2021	Dotaciones	31/12/2021
<b>Amortizaciones:</b>			
Terrenos y construcciones	(52.865)	(4.348)	(57.213)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(75.244)	(1.818)	(77.062)
<b>Total amortización</b>	<b>(128.109)</b>	<b>(6.166)</b>	<b>(134.275)</b>

	Miles de euros	
	Saldo Inicial	Saldo Final
<b>Total inmovilizado material:</b>		
Coste	308.123	308.956
Amortizaciones	(128.109)	(134.275)
<b>Total neto</b>	<b>180.014</b>	<b>174.681</b>

**Ejercicio 2020**

	Miles de euros			
	01/01/2020	Adiciones	Traspasos	31/12/2020
<b>Coste:</b>				
Terrenos y construcciones	221.488	3	292	221.783
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	83.846	15	2.394	86.255
Inmovilizado en curso y anticipos	1.052	1.733	(2.700)	85
<b>Total coste</b>	<b>306.386</b>	<b>1.751</b>	<b>(14)</b>	<b>308.123</b>

	Miles de euros		
	01/01/2020	Dotaciones	31/12/2020
<b>Amortizaciones:</b>			
Terrenos y construcciones	(48.521)	(4.344)	(52.865)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(73.559)	(1.685)	(75.244)
<b>Total amortización</b>	<b>(122.080)</b>	<b>(6.029)</b>	<b>(128.109)</b>

	Miles de euros	
	Saldo Inicial	Saldo Final
<b>Total inmovilizado material:</b>		
Coste	306.386	308.123
Amortizaciones	(122.080)	(128.109)
<b>Total neto</b>	<b>184.306</b>	<b>180.014</b>

En el apartado de terrenos y construcciones, la Sociedad tiene registrado terrenos con un valor de 13.400 miles de euros y construcciones por precio de adquisición de 208.408 miles de euros (13.400 y 208.382 miles euros respectivamente a 31 de diciembre de 2020).

a) Altas y traspasos del ejercicio

Las adiciones habidas durante el ejercicio 2021 se corresponden principalmente a adiciones de mobiliario. El saldo neto de los traspasos corresponde a traspasos realizados al epígrafe de "Inmovilizado intangible".

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes a los arrendamientos de locales propiedad de terceros, para su explotación turística por importe total de 509 miles de euros en 2021 (368 miles de euros en 2020).

En su posición de arrendadora, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, es el contrato de arrendamiento de varios locales comerciales y de restauración, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Los ingresos por rentas devengados durante el ejercicio 2021 han ascendido a 295 miles de euros (152 miles de euros en 2020) y se encuentran registrados en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias 2021 adjunta.

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Menos de un año	261	398
Entre uno y cinco años	271	464
Más de cinco años	407	475
	<b>939</b>	<b>1.337</b>

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2021 existe inmovilizado material con un coste original de 67.139 miles de euros, de los cuales 1 miles de euros corresponden a construcciones y 67.138 miles de euros correspondiente al resto de bienes (1 y 66.815 miles de euros respectivamente en el ejercicio 2020) que está totalmente amortizado y que todavía está en uso.

d) 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 2021 y 2020.

e) Bienes sujetos a garantía

Los terrenos y construcciones con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2021 de 164.596 miles de euros (168.917 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), se encuentran hipotecados como garantía del préstamo sindicado por importe de 124.584 miles de euros (Nota 12).



f) Deterioro de valor

De acuerdo con lo indicado en las Notas 2.c y 4.2, la Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos del inmovilizado material con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones realizadas por terceros para cada uno de ellos, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro del inmovilizado material cuando el valor de mercado es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros, de forma que al cierre de cada periodo el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La base de valoración utilizada es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 10<sup>a</sup> Edición, publicado en julio de 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción" (IVSC – International Valuation Standard Council 2017).

La metodología de la valoración realizada está basada en la actualización de flujos de caja, considerando las características propias del activo (incluyendo todas las partes que forman parte del mismo), situación y normativa urbanística aplicable a la fecha, la composición de sus diferentes edificios y zonas, su estado de conservación y el uso actual al que se encuentra destinado (tomando en consideración el contrato de gestión en vigor), así como aplicando tasas de descuento de mercado propias del sector, cuyo detalle se muestra a continuación:

	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Fecha de valoración	dic-21	dic-20
Método de valoración	RICS - Actualización de flujos	RICS - Actualización de flujos
Tasa de descuento antes de impuestos	8,38%	8,20%
Exit Yield (*)	6,00%	6,25%
% Margen Ebitda	22,55%	21,10%
Crecimiento Revpar	5,53%	3,9%

(\*) El valor de salida es neto de los costes de venta

La Sociedad utiliza una tasa de descuento antes de impuestos y unos flujos de efectivo antes de impuestos, lo cual es consistente con el párrafo 51 de la NIC 36, en el que se establece que "los flujos de efectivo futuros estimados reflejarán hipótesis que sean uniformes con la manera de determinar la tasa de descuento". Adicionalmente, el resultado de los flujos después de impuestos actualizados a una tasa de descuento después de impuestos, obtendría resultados homogéneos de cara al test de deterioro de haber empleado una tasa antes de impuestos por lo que los registros contables de deterioro y reversión, serían homogéneos.

En este sentido, la estimación del valor de las construcciones indicada depende, en gran medida, de las hipótesis que puede considerar un eventual tercero y, por tanto, sujeto, a las incertidumbres existentes por la situación del mercado inmobiliario en el tiempo.

Análisis de sensibilidad

Las hipótesis clave empleadas en la estimación del valor recuperable son: la tasa de descuento y Exit yield, según esos términos se definen a continuación:

- Tasa de descuento antes de impuestos (calculada teniendo en cuenta la rentabilidad esperada de mercado del activo más las expectativas de inflación a largo plazo, junto con un factor de corrección adicional que busca reflejar el riesgo percibido del activo en relación a otras propiedades y al cumplimiento de las proyecciones de flujo de efectivo) aplicada a las proyecciones de flujos de efectivo antes de impuestos para un período de 10 años.
- Exit Yield: rentabilidad sobre EBITDA utilizada para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja.

Asumiendo constantes el resto de variables, la valoración del activo hotelero y el valor neto contable se verían afectados del siguiente modo considerando las siguientes variaciones de las hipótesis clave.

- Tasa de descuento periodo proyectado

Del análisis de sensibilidad se desprende que, manteniéndose constantes el resto de variables, ante una variación al alza de la tasa de descuento en un 0,5%, se produciría la siguiente variación en la valoración (en miles de euros):

	2021		2020	
	0,50%	-0,50%	0,50%	-0,50%
Variación en la valoración	(8.600)	9.000	(7.400)	7.700
	(8.600)	9.000	(7.400)	7.700

- Exit yield

Del análisis de sensibilidad se desprende que, manteniéndose constantes el resto de variables, ante una variación al alza del Exit yield en un 0,5%, se produciría la siguiente variación en la valoración (en miles de euros):

	2021		2020	
	0,50%	-0,50%	0,50%	-0,50%
Variación en la valoración	(10.700)	12.600	(8.800)	10.300
	(10.700)	12.600	(8.800)	10.300

## 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			
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>						
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	17.847	16.973	1.124	493	18.971	17.466
Otros activos financieros	166	183	-	-	166	183
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios	-	-	4.305	2.347	4.305	2.347
Personal	-	-	4	162	4	162
<b>Total activos financieros</b>	<b>18.013</b>	<b>17.156</b>	<b>5.433</b>	<b>3.002</b>	<b>23.446</b>	<b>20.158</b>

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene un crédito con Hotel Investment Partners, S.A.U. (anteriormente, HI Partners Holdco Value Added S.A.U.) por importe de 17.847 miles de euros (16.973 miles de euros a 31 de diciembre del 2020) correspondientes al saldo dispuesto de la línea de crédito firmada entre las diferentes sociedades que componen el Grupo. Dicha línea de crédito fue formalizada entre las diferentes sociedades que componen el Grupo Hotel Investment Partners con fecha 14 de junio de 2018 con un límite de 250 millones de euros. Esta línea de crédito devenga un tipo de interés del 3,5% anual y su vencimiento es el 14 de junio de 2028.

### 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 2021

	Año de vencimiento					Años posteriores	Total
	2022	2023	2024	2025	2026		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	1.124	-	-	-	-	17.847	18.971
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	166	166
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.305	-	-	-	-	-	4.305
Personal	4	-	-	-	-	-	4
<b>Total activos financieros</b>	<b>5.433</b>	-	-	-	-	<b>18.013</b>	<b>23.446</b>

### Ejercicio 2020

	Año de vencimiento					Años posteriores	Total
	2021	2022	2023	2024	2025		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	493	-	-	-	-	16.973	17.466
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	183	183
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.347	-	-	-	-	-	2.347
Deudores varios	162	-	-	-	-	-	162
<b>Total activos financieros</b>	<b>3.002</b>	-	-	-	-	<b>17.156</b>	<b>20.158</b>

#### 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 2021 y 2020 han sido las siguientes:

### 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
Clases de Activos Financieros			
Deudores comerciales	(74)	24	(50)

### Ejercicio 2020

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
Clases de Activos Financieros			
Deudores comerciales	(60)	(14)	(74)

Durante el ejercicio 2021 se han dado de baja como créditos incobrables, previamente deteriorados, por un importe de 47 miles de euros (18 miles de euros en el ejercicio 2020) cuyo gasto se ha registrado en el epígrafe de "Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

### 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 2021 dicho epígrafe tiene un saldo de 6.223 miles de euros (2.810 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). No existe ningún tipo de limitación a la disponibilidad del saldo de efectivo.

**10. Patrimonio neto**

a) Capital suscrito

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social de la Sociedad está representado por 1.200.000 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad se constituyó el 1 de junio de 2017, con un capital de 600.120 participaciones de 10 euros de valor nominal, una aportación de socios por 30.406 miles de euros y una prima de asunción de 27.787 miles de euros, correspondientes a la aportación no dineraria de la unidad económica segregada descrita en dicha Nota.

Posteriormente, en la misma fecha, Tropical Hoteles, S.A., anterior Socio de la Sociedad en el momento de su constitución, decidió aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de 5.999 miles de euros mediante la emisión de 599.880 participaciones representativas del 49,99% del capital resultante, junto con una prima de asunción por importe de 55.491 miles de euros. Dicha ampliación de capital se llevó a cabo mediante la compensación de los derechos de crédito que ostentaba la Sociedad Hotel Investment Partners, S.A.U., frente a la Sociedad por importe de 61.490.000 euros bajo un préstamo convertible otorgado el 14 de marzo de 2017 como prestamista a la Sociedad escindida Tropical Turística Canaria, S.L.U.

Con fecha 1 de marzo de 2018 se aprobó por los socios la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a las "Aportaciones de socios" por importe de 6.698 miles de euros. En dicha fecha, se produjo la venta por parte de Tropical Hoteles, S.A. del 50,01% del capital social de la Sociedad a Hotel Investment Partners, S.A.U., pasando a ser el Socio Único.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las participaciones en el capital social en la Sociedad son las siguientes:

Socio	%
Hotel Investment Partners, S.A.U.	100%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

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 2021 y 2020 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 las Notas 12 y 20.

b) Prima de asunción

Al cierre del ejercicio 2021 la prima de asunción de la Sociedad asciende a 21.861 miles de euros y proviene de las distintas ampliaciones de capital y devoluciones de prima de emisión producidas desde la constitución de la Sociedad:

Fecha	Prima de emisión
Constitución	27.787
Ampliación de capital ejercicio 2018	55.491
Devoluciones de prima ejercicio 2018	(61.417)
<b>Prima de emisión al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>21.861</b>

Con fecha 14 de junio de 2018, el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de dividendos por importe de 61.417 miles de euros con cargo a la prima de asunción, siendo 39.837 miles de euros satisfecha de forma dineraria y otra parte cancelando cuentas por cobrar al grupo a largo plazo y generándose una cuenta a pagar a largo plazo con el Socio Único.

c) 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 2021 y 2020, la reserva legal no ha alcanzado el mínimo legalmente establecido.

d) Otras aportaciones de socios

La Sociedad se constituyó el 1 de junio de 2017, con una aportación de socios por 30.406 miles de euros.

Con fecha 1 de marzo de 2018 se aprobó por los socios la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a las "Aportaciones de socios" por importe de 6.698 miles de euros.

e) 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 2021 y 2020, la Sociedad no ha distribuido dividendos (véase Nota 3).

11. Provisiones a largo

Provisiones

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 542 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (548 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). 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 2021
- Crecimiento salarial: 1,75%
- Tipo de interés técnico: 0,6%
- Tablas de mortalidad: PERMF2000P
- 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 Análisis por categorías

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

	Largo plazo				Corto plazo				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros			
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>										
Deudas con entidades de crédito	124.584	123.603	-	-	468	468	-	-	125.052	124.071
Otros pasivos financieros	-	-	82	82	-	-	104	33	186	115
Deudas con Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	-	-	38.528	34.250	-	-	-	-	38.528	34.250
Proveedores	-	-	-	-	-	-	840	2.049	840	2.049
Proveedores Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	-	-	-	-	-	-	2.633	1.252	2.633	1.252
Acreedores varios	-	-	-	-	-	-	3.899	1.872	3.899	1.872
Personal	-	-	-	-	-	-	893	922	893	922
Anticipos de clientes	-	-	-	-	-	-	3.744	2.845	3.744	2.845
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>124.584</b>	<b>123.603</b>	<b>38.610</b>	<b>34.332</b>	<b>468</b>	<b>468</b>	<b>12.113</b>	<b>8.973</b>	<b>175.775</b>	<b>167.376</b>

### 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 2021

	Año de vencimiento					Años posteriores	Total
	2022	2023	2024	2025	2026		
Deudas con entidades de crédito	468	124.584	-	-	-	-	125.052
Otros pasivos financieros	104	-	-	-	-	82	186
Deudas con Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	-	-	-	-	-	38.528	38.528
Proveedores	840	-	-	-	-	-	840
Proveedores Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	2.633	-	-	-	-	-	2.633
Acreedores varios	3.899	-	-	-	-	-	3.899
Personal	893	-	-	-	-	-	893
Anticipos de clientes	3.744	-	-	-	-	-	3.744
	<b>12.581</b>	<b>124.584</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.610</b>	<b>175.775</b>

## Ejercicio 2020

	Año de vencimiento					Años posteriores	Total
	2021	2022	2023	2024	2025		
Deudas con entidades de crédito	468	123.603	-	-	-	-	124.071
Otros pasivos financieros	33	-	-	-	-	82	115
Deudas con Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	-	-	-	-	-	34.250	34.250
Proveedores	2.049	-	-	-	-	-	2.049
Proveedores Empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	1.252	-	-	-	-	-	1.252
Acreedores varios	1.872	-	-	-	-	-	1.872
Personal	922	-	-	-	-	-	922
Anticipos de clientes	2.845	-	-	-	-	-	2.845
	9.441	123.603	-	-	-	34.332	167.376

### Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades de crédito al cierre de 2021 ascienden a 124.584 miles de euros y 468 miles de euros, respectivamente, registradas en el pasivo no corriente y corriente, respectivamente (123.603 miles de euros y 468 miles de euros al cierre del ejercicio 2020). Dichos importes corresponden al coste amortizado de los préstamos concedidos, ascendiendo el nominal de éstos a la misma fecha a 124.693 miles de euros, más 468 miles de euros de intereses devengados no vencidos. A este respecto, toda la deuda con entidades de crédito se enmarca en la operación acordada por el Grupo según se describe a continuación.

Con fecha 13 de junio de 2018, el Socio Único de la Sociedad, Hotel Investment Partners, S.A.U. junto a las sociedades del grupo Hoteles Camino Real S.A., 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 ascendieron a 362.716.904 y 150.000.000 euros, respectivamente. Estos préstamos están divididos en dos partes, una para la financiación de las sociedades del grupo al que pertenece la Sociedad, cuyo límite es de 458.985.938 euros y otra cuyo límite asciende a 53.731.966 euros, para la financiación de inversiones en activos fijos (capex). Dichos contratos devengan un tipo de interés anual equivalente al Euribor más un diferencial del 2,75% y 3,6%, respectivamente. Dicho préstamo tenía su vencimiento inicial en febrero de 2020, si bien dicho vencimiento puede extenderse, a petición de la Sociedad, por períodos de un año, siendo su vencimiento final en febrero de 2023. La extensión del vencimiento es potestativa del Grupo, siempre que a la fecha de la solicitud de dicha extensión, no se dé ninguna situación de vencimiento anticipado del préstamo sindicado, se cumpla con los requisitos de establecimiento de garantías sobre los inmuebles, se mantenga contratado un instrumento financiero de cobertura de tipos de interés y se prorrogue, de igual forma, el vencimiento del préstamo mezzanine descrito en la Nota 16.

En este sentido, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo ha ejercido la opción de extender el vencimiento hasta febrero de 2023, vencimiento último del préstamo.

Asimismo, en relación a los contratos descritos anteriormente, el Grupo suscribió con la entidad financiera Credit Suisse International dos contratos de cobertura de tipo de interés, en virtud de los cuales se establece tipo de interés máximo del Euríbor del 2%. Dichos contratos tenían un vencimiento fijado el 15 de febrero de 2022.

A 31 de diciembre de 2021, la deuda mencionada en el punto anterior se encuentra dispuesta en su totalidad, quedando distribuida de la siguiente forma:

- Hotel Investment Partners S.A.U.: 270.894 miles de euros de valor nominal, siendo su coste amortizado a 31 de diciembre de 2021 de 270.519 miles de euros, registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance (270.861 y 268.107 miles de euros registrados a 31 de diciembre de 2020).
- Tropical Partners S.L.U.: 124.693 miles de euros de valor nominal, siendo su coste amortizado a 31 de diciembre de 2021 de 124.584 miles de euros (124.693 y 123.603 miles de euros registrados a 31 de diciembre de 2020).
- Notario Alemany 26 Properties S.L.U.: 23.640 miles de euros de valor nominal, siendo su coste amortizado a 31 de diciembre de 2021 de 23.649 miles de euros (23.641 y 23.421 miles de euros registrados a 31 de diciembre de 2020).



- Hoteles Camino Real S.A.U.: 32.299 miles de euros de valor nominal, siendo su coste amortizado a 31 de diciembre de 2021 de 32.255 miles de euros (32.300 y 31.916 miles de euros registrados a 31 de diciembre de 2020).
- Interclub Atlantic Hotel S.A.U.: 39.314 miles de euros de valor nominal, siendo su coste amortizado a 31 de diciembre de 2021 de 39.279 miles de euros (39.314 y 38.972 miles de euros registrados a 31 de diciembre de 2020).

Durante el ejercicio 2021, los gastos financieros devengados derivados de los intereses de los préstamos sindicados descritos anteriormente, correspondientes a la Sociedad, han ascendido a 4.733 miles de euros (4.670 euros a 31 de diciembre de 2020). Adicionalmente, se encuentran registrados al cierre del ejercicio 2021 un importe de 468 miles de euros (468 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo", correspondiente a los intereses devengados no pagados.

Los mencionados préstamos establecen determinadas condiciones que, en caso de incumplimiento darían derecho a los acreedores a declarar los préstamos vencidos. Entre dichas condiciones figura, además de determinadas obligaciones formales y de información, entre otros, el impago de cualquier importe debido como consecuencia del mismo ("Non-payment"), el incumplimiento de cualquier otra obligación financiera de la Sociedad o los garantes que diera derecho a los correspondientes acreedores de declarar dichos saldos vencidos anticipadamente ("Cross-default") o que se produzca una situación de insolvencia de la Sociedad o los garantes según dichos términos se definen en el contrato ("Insolvency" o "Insolvency Proceedings"). El cambio de control de la Sociedad o de los garantes (todas las sociedades dependientes a excepción de Xeresa Villaitana, S.A.), también daría derecho a los acreedores a declarar los préstamos vencidos y exigibles.

Por otra parte, los contratos establecen determinadas magnitudes y ratios financieros que, en caso de incumplimiento, pueden suponer restricciones al uso de la caja generada o que la misma, a partir de 2021, deba utilizarse para el pago anticipado de los préstamos, siendo principalmente los siguientes:

- a. Ratio de Deuda neta entre el valor de mercado agregado de los activos hoteleros del Grupo y el Capex agregado invertido en dichos activos (según las definiciones establecidas en el contrato) debe ser superior al 63.5%.
- b. Ratio de Resultado neto operativo del grupo encabezado por Halley Bidco, S.L.U., y sus dependientes (excluyendo Xeresa Villaitana, S.A.) entre el importe dispuesto del préstamo. Dicha ratio debe ser inferior a 10.64% el primer año, 11.23% el segundo año, 11.82% el tercer año, 13% el cuarto año y 13.59% el quinto año.

A 31 de diciembre de 2021, el incumplimiento de las ratios financieras descritas anteriormente supondría restricciones temporales al uso de caja generada. La Sociedad no ha tenido restricciones de uso de caja derivado de esto.

En relación a los citados préstamos, las participaciones de la Sociedad están pignoradas en garantía de los préstamos concedidos. Dichos contratos establecen limitaciones a la distribución de dividendos y a la inversión en activos.

Adicionalmente, el importe dispuesto de los préstamos sindicados está garantizado solidariamente y a primer requerimiento por determinadas sociedades que forman parte del Grupo al que pertenece la Sociedad de las cuales tiene sus acciones o participaciones pignoradas en garantía de la deuda de la Sociedad (Halley Bidco, S.L.U., Hotel Investment Partners, S.A.U., 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 Catarina, S.A.U., Hotel Jardín Tropical, S.L.U., Hotel Paseo Marítimo 80, S.L.U., AC Dos Malaga, S.L.U. y Hotel Malaga Palacio, S.A.U., Tropical Partners S.L.U., Hotel Notario Alemany 26 S.L.U., Notario Alemany 26 Properties S.L.U., Halley II Bidco S.L.U., Hoteles Camino Real S.A.U, Interclub Atlantic Hotel S.A.U.). Asimismo, existe el compromiso de mantener una garantía hipotecaria sobre los activos hoteleros de las mencionadas sociedades.

#### 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 D.A. 3<sup>a</sup> "Deber de información" de la Ley 15/2010, 5 de julio.

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) preparada conforme a la Resolución 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.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo 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.

	Días	
	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	67	79
Ratio de operaciones pagadas	69	60
Ratio de operaciones pendientes de pago	39	246
Total pagos realizados	14.927	13.054
Total pagos pendientes	1.067	1.526

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 de situación.

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 las sociedades españolas 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, aunque podrán ser ampliados mediante pacto entre las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a los 60 días naturales.

### **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 2021 y 2020 son los siguientes (en miles de euros):

	2021	2020
Activos por impuesto diferido		
Deducciones y BIRs pendientes de aplicar	11.243	11.483
<b>Total</b>	<b>11.243</b>	<b>11.483</b>

El detalle de las bases fiscales correspondientes a los activos por impuesto diferido que mantiene la sociedad al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	Año de Vencimiento
<b>Base fiscal</b>		
<b>Por gastos financieros no deducibles</b>	<b>27.483</b>	
2012	4.583	2030
2013	4.036	2031
2014	5.407	2032
2015	2.434	2033
2018	1.493	2036
2019	1.394	2037
2020	5.113	2038
2021	3.023	2039
<b>Por bases imponibles negativas</b>	<b>80.864</b>	
2006	15.148	
2007	4.650	
2008	17.675	
2009	14.629	
2010	11.233	
2011	752	
2012	1.105	
2014	75	
2017	1.316	
2018	2.092	
2019	271	
2020	7.673	
2021	4.245	
<b>Por amortización</b>	<b>1.493</b>	
2013	736	2024
2014	757	2024
<b>Por deducción en activos fijos nuevos</b>	<b>12.075</b>	
2010	196	2025
2011	624	2026
2012	374	2027
2013	422	2028
2014	855	2029
2015	1.035	2030
2016	985	2031
2017	361	2032
2018	1.188	2033
2019	3.371	2034
2020	1.752	2035
2021	912	2036
<b>Retribuciones a largo plazo Personal</b>	<b>220</b>	
2019	122	
2020	98	
<b>Total base fiscal activos por impuesto diferido</b>	<b>122.135</b>	
<b>Total cuota (25% general y 30% por amortización)</b>	<b>30.609</b>	
<b>Activos diferidos registrados</b>	<b>11.243</b>	

De acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, las bases imponibles negativas pendientes de compensar al inicio del primer período impositivo que comience a partir de 1 de enero de 2015 podrán compensarse en los períodos impositivos posteriores sin límite temporal.

El importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales podría ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

Si bien los créditos fiscales que se esperan recuperar durante los próximos 10 años son inferiores al saldo del activo por impuesto diferido registrado, la Sociedad mantiene registrado al cierre de 2021 un activo por impuesto diferido correspondiente a bases imponibles negativas igual al importe de pasivo por impuesto diferido al considerar, de acuerdo con el BOICAC Nº 80/2009 Consulta 10, que el requisito de probabilidad de recuperabilidad de dichos activos se considera cumplido si la Sociedad posee pasivos por impuesto diferido por igual plazo de reversión y por un importe igual o superior.

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

	Diferencias temporarias	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	11.483	11.483
Abono / (Cargo) en la cuenta de pérdidas y ganancias	(240)	(240)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>11.243</b>	<b>11.243</b>

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos registrados en los balances a 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes (en miles de euros):

	2021	2020
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		
Diferencias temporarias	11.213	11.453
<b>Total</b>	<b>11.213</b>	<b>11.453</b>

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

	Diferencias temporarias	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>11.453</b>	<b>11.453</b>
Abono / (Cargo) en la cuenta de pérdidas y ganancias	(240)	(240)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>11.213</b>	<b>11.213</b>

Este saldo corresponde al importe por el impuesto diferido que surge por la revalorización del inmovilizado tras registrarse la operación de escisión (véase Nota 1) a valor razonable de acuerdo con la normativa contable, que corresponde al inmueble que explota la Sociedad.

Los activos y pasivos por impuestos se compensan si en ese momento la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

#### 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	2017 a 2021
Impuesto sobre el Valor Añadido	2018 a 2021
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	2018 a 2021
Tributos Locales	2018 a 2021

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 2021 y 2020 los saldos que componen el epígrafe acreedor de Administraciones Públicas son los siguientes (en miles de euros):

	2021	2020
Hacienda Pública por IVA/IGIC	(183)	(126)
Hacienda Pública por Seguridad Social	(361)	(107)
Hacienda Pública por IRPF	(196)	(165)
	(740)	(398)

c) Gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos de los ejercicios 2021 y 2020 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en miles de euros):

	2021	2020
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(7.169)	(14.406)
Impuesto sobre Sociedades	(576)	(335)
Resultado antes de impuestos	(7.745)	(14.741)
Diferencias permanentes	3	-
Diferencias temporales	3.495	5.727
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(4.247)</b>	<b>(9.014)</b>
Imputación de BINs al Grupo	2.189	7.674
<b>Base imponible final</b>	<b>(2.058)</b>	<b>(1.340)</b>

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

	2021	2020
Impuesto corriente	515	335
Impuesto diferido	-	-
Ajustes a la imposición ejercicios anteriores	61	-
<b>(Gasto) / Ingreso</b>	<b>576</b>	<b>335</b>

Las diferencias permanentes corresponden a gastos no deducibles por liberalidades.

Las diferencias temporarias corresponden a ajustes positivos por importe de 3.023 miles de euros (5.113 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) por la limitación en la deducibilidad en gastos financieros, 960 miles de euros (960 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) por la amortización de la plusvalía del inmovilizado material, 6 miles de euros (98 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) en concepto de premios de vinculación, 34 miles de euros en provisiones por retribución variable al personal (54 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), así como ajustes negativos por 498 miles de euros (498 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) de imputación fiscal de amortización no deducible en este ejercicio.

Las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 57 miles de euros (2020: 29 miles de euros). El importe a cobrar a la sociedad cabecera del Grupo fiscal, Halley Bidco, S.L.U. asciende a 1.124 miles de euros (2020: 473 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 2021 y 2020 adjunta es el siguiente:

Actividades	Miles de euros	
	2021	2020
Ingreso por habitación	19.636	11.453
Ingresos por restauración y otros servicios	13.471	8.570
	<b>33.107</b>	<b>20.023</b>

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):

	2021	2020
Activos contractuales	1.868	815
	<b>1.868</b>	<b>815</b>
Pasivos por contrato corrientes	(3.744)	(2.845)
	<b>(3.744)</b>	<b>(2.845)</b>

El importe de los activos contractuales recoge el derecho de la Sociedad a la contraprestación por los servicios prestados (o bienes transferidos) cuando dicho derecho no es incondicional (por ejemplo, servicios prestados o bienes para los que se ha transferido el control pero que se encuentran pendientes de facturar). Este importe se presenta en el balance formando parte del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes por ventas y prestación de servicios". Los activos contractuales se convierten en exigibles a medida que se realiza la facturación al cliente.

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 2021 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 2021 y 2020 adjunta es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Consumo de mercaderías:</b>		
Compras	3.762	2.410
Variación de existencias	8	19
<b>Consumo de materias primas y otras materias consumibles</b>	<b>458</b>	<b>282</b>
	<b>4.228</b>	<b>2.711</b>

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 2021 y 2020 adjunta es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	9.996	7.647
Indemnizaciones	141	216
Seguridad Social	1.445	2.748
Retribuciones a largo plazo (Nota 11)	(6)	98
Otras cargas sociales	238	187
<b>Total</b>	<b>11.814</b>	<b>10.896</b>

Como se ha detallado en la nota 2.f con anterioridad, durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha llevado a cabo determinadas actuaciones para contrarrestar el impacto económico del Covid-19. Con este objetivo, la Sociedad, ha lanzado 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 han sido tomadas con el fin de proteger en la medida de lo posible el empleo a largo plazo.

El ahorro registrado en el ejercicio 2021, como consecuencia de los subsidios o bonificaciones recibidas por la Administración Pública, para compensar las medidas restrictivas tomadas, ha sido, aproximadamente, de 1.673 miles de euros en cargas sociales (1.686 miles de euros en 2020).

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2021 y 2020, detallado por categorías, una vez considerado el efecto del ERTE, es el siguiente:

	2021	2020
Dirección	5	5
Titulados y técnicos	79	50
Otros empleados	338	231
<b>TOTAL</b>	<b>422</b>	<b>286</b>

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

	31.12.2021			31.12.2020		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	3	5	6	2	8
Titulados y técnicos	77	26	103	62	45	107
Otros empleados	256	272	528	232	215	447
<b>TOTAL</b>	<b>335</b>	<b>301</b>	<b>636</b>	<b>300</b>	<b>262</b>	<b>562</b>

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

	2021	2020
Otros empleados	3	1
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

d) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 adjunta es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Arrendamientos y cánones	676	469
Reparaciones y conservación	1.630	1.359
Servicios profesionales	3.763	2.675
Seguros	286	339
Servicios bancarios	355	175
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	975	613
Suministros	1.450	1.100
Otros servicios	4.017	2.456
Tributos	463	476
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	23	32
	<b>13.638</b>	<b>9.694</b>

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 ha recibido una subvención para cubrir el gasto por el IBI del hotel por importe de 388 miles de euros, y figura registrada en el epígrafe "Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**16. Operaciones con empresas del grupo y asociadas**

A los efectos de información de este apartado, se consideran partes vinculadas al cierre del ejercicio 2021 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.

Atendiendo a esta definición, el accionista último de la Sociedad es BRE Spain Hospitality, S.à.r.l. (véase Nota 1), Accionista Único que pertenece al Grupo Blackstone.

- 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 Blackstone. Las operaciones realizadas entre sociedades o entidades del grupo forman parte del tráfico habitual y se han cerrado en condiciones de mercado.

a) Empresas del grupo y asociadas

Los saldos mantenidos por la Sociedad en los ejercicios 2021 y 2020 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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
HI Partners, S.A.U. Halley Bidco, S.L.U.	(2.633)	(1.252)	(38.528)	(34.250)	17.847 1.124	16.973 493
<b>Total</b>	<b>(2.633)</b>	<b>(1.252)</b>	<b>(38.528)</b>	<b>(34.250)</b>	<b>18.971</b>	<b>17.466</b>

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 Dunamar, S.A.U., Hotel Sa Torre Mallorca, S.L.U., Hotel Av. Italia 2, S.A.U., Hotel Atocha 49, S.L.U., Acteon Siglo XXI, S.A.U., Hotel Beach Tirajana, 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 Heroe de Sostoa 17, S.L.U., Hotel Malaga Palacio, S.A.U., AC Dos Málaga, S.L., 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. 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 2021, la Sociedad mantiene una posición deudora con Hotel Investment Partners, S.A.U. por importe de 17.847 miles de euros (16.973 miles de euros en 2020), registrados en el epígrafe "Créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo". Se han devengado intereses de mercado en 2021 de 564 miles de euros (425 miles de euros en 2020) que se pagarán a la finalización del contrato.

La cuenta por pagar a proveedores Grupo se corresponde con el importe pendiente de pago por los servicios de apoyo a la gestión prestados por Hotel Investment Partners, S.A.U. del ejercicio 2021 y anteriores regulados por el contrato de servicios entre el Socio Único y la Sociedad de fecha 1 de marzo del 2018, que fue modificado con fecha 1 de enero del 2019.

#### *Deuda mezzanine*

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 el 17 de febrero de 2020, prorrogable hasta el año 2023 mediante renovaciones anuales (condicionadas 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). Dicho préstamo se encuentra dividido en dos partes, una para la financiación de las sociedades del grupo cuya sociedad dominante es Halley Bidco, S.L.U. (Spain Hospitality Master Holdco, S.L.U., previo a la operación de restructuración societaria por la que también absorbió a las sociedad Spain -Hospitality Bidco S.L.U. y Spain Hospitality Master Holdco S.L.U. durante el ejercicio 2019), y otra para inversiones en capital (capex) del mencionado Grupo, por importes de 83.451.807 y 9.769.448 euros, respectivamente.

Posteriormente y en relación con el contrato anterior, con fecha efectiva 15 de junio de 2018, Spain Hospitality Master Holdco, S.L.U., firmó un contrato de financiación con su Socio Único, Halley Holdco, S.à.r.l., en relación a la financiación descrita anteriormente, por un importe de 92.812.350 euros. El mencionado contrato devenga un tipo de interés del Euribor más 6,25% y tiene un vencimiento a 10 años. A 31 de diciembre de 2019, con motivo de la operación de reestructuración descrita anteriormente, Halley Bidco, S.L.U. ha pasado a establecerse como prestataria del mencionado contrato de financiación con Halley Holdco, S.à.r.l.

A su vez, con fecha efectiva 15 de junio de 2018, la Sociedad junto con Spain Hospitality Bidco, S.L.U., Halley Bidco, S.L.U. y las filiales Halley II Bidco, S.L.U., 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., Acteon Siglo XXI, S.L.U., Hotel Beach Tirajana, 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., AC Dos Málaga, S.L.U., Hotel Málaga Palacio, S.A.U., Hotel Notario Alemany 26, S.L.U., Notario Alemany 26 Properties, S.L.U. y Hoteles Camino Real, S.A.U., suscribieron un contrato de financiación entre empresas del grupo por importe de 92.812.351 euros con Spain Hospitality Master Holdco, S.L.U. por un importe equivalente a la mencionada financiación.

A 31 de diciembre de 2019, derivado de un proceso de fusión, la Sociedad Dominante mantiene el contrato de financiación mencionado anteriormente con sus filiales Halley II Bidco, S.L.U., 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., Acteon Siglo XXI, S.L.U., 

Hotel Beach Tirajana, 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., AC Dos Málaga, S.L.U., Hotel Málaga Palacio, S.A.U., Hotel Notario Alemany 26, S.L.U., Notario Alemany 26 Properties, S.L.U., Hoteles Camino Real, S.A.U. e Interclub Atlantic Hotel, S.A.U. y con su Accionista Único, Halley II Bidco, S.L.U.

En el ejercicio 2019, con motivo de la enajenación de las participaciones en las sociedades Hotel Héroe de Sostoa 17, S.A.U. y Acteon Siglo XXI, S.A.U., el contrato de financiación detallado anteriormente se amortizó parcialmente de forma anticipada, por importe de 3.839.005 euros.

Al 31 de diciembre del 2021, la Sociedad mantiene una posición acreedora por importe de 38.528 miles de euros, incluidos en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" (34.250 miles de euros en 2020). Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021 se originaron intereses a pagar a Halley Bidco, S.L.U. por importe de 1.482 miles de euros, incluidos en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo plazo" (1.392 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

Asimismo, la Sociedad mantiene un crédito a corto plazo por importe de 1.124 miles de euros con Halley II Bidco, S.L.U. (493 miles de euros en 2020) correspondiente a la cuota a cobrar por Impuesto de Sociedades consolidado (Nota 4.8).

b) Transacciones con empresas del grupo y asociadas

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad ha realizado las siguientes transacciones con empresas del grupo y asociadas (en miles de euros):

**Ejercicio 2021**

	Servicios Recibidos	Ingresos financieros	Gastos financieros
Hotel Investment Partners, S.A.U.	1.229	564	1.482
	<b>1.229</b>	<b>564</b>	<b>1.482</b>

**Ejercicio 2020**

	Servicios recibidos	Ingresos financieros	Gastos financieros
Hotel Investment Partners, S.A.U.	1.276	425	1.392
	<b>1.276</b>	<b>425</b>	<b>1.392</b>

Tal y como se indica en la Nota 10, el socio único de la Sociedad es Hotel Investment Partners, S.A.U. La Sociedad tiene firmado con su socio único un contrato para la prestación de servicios de gestión de activos, por el cual se ha devengado durante el 2021 un gasto de 1.229 miles de euros (1.276 miles de euros en 2020). Dicho contrato se firmó con fecha 14 de marzo de 2017 entre Tropical Turística Canaria, S.L. y Hotel Investment Partners, S.L. (ahora Hotel Investment Partners, S.A.U.) y fue traspasado a la Sociedad en el proceso de escisión descrito en la Nota 1.

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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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.

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 2021 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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**

En relación a los préstamos de financiación descritos en las Notas 12 y 16, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las participaciones de la Sociedad (Nota 10), están pignoradas en garantía de los préstamos concedidos. Adicionalmente, el importe dispuesto de los préstamos sindicados está garantizado solidariamente y a primer requerimiento por la Sociedad.

Asimismo, existen limitaciones a la distribución de dividendos y a la inversión en activos. A su vez existe el compromiso de constituir una garantía hipotecaria sobre los activos hoteleros de las sociedades del Grupo (Nota 7).

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 2021 y 2020, 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	
	2021	2020
	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	24	24
Otros servicios de verificación	-	-
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	-	-
<b>Total servicios profesionales</b>	<b>24</b>	<b>24</b>

**22. Hechos posteriores al cierre**

Con la aparición del conflicto bélico en Ucrania durante el mes de febrero de 2022 y, con ello, 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 un aumento de los costes operativos de los hoteles y una disminución de los márgenes operacionales en las compañías del Grupo.

No existen hechos posteriores de relevancia a los expuestos anteriormente al 31 de diciembre de 2021 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.



En cumplimiento de la vigente normativa mercantil, se presenta este informe de gestión, referido al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2021 y terminado el 31 de diciembre de 2021 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 2021 cierra con una recuperación parcial con altibajos de la actividad turística en España por la paralización de los viajes hasta mayo y el efecto de la sexta ola en el final de año; el PIB turístico recupera 36.039 millones de euros con respecto a 2020, hasta representar el 7,4% del PIB español.

El turismo en España no ha sido capaz de consolidar los ritmos de la recuperación iniciada por la demanda española tras el fin del Estado de Alarma el 9 de mayo de 2021. Tras los buenos registros del verano, impulsado por los viajes internos y la paulatina reactivación de la demanda extranjera en otoño, así como en otoño, teniendo su máximo exponente en Canarias, dado el positivo impacto de la vacunación masiva en España y la UE, las nuevas restricciones a la movilidad por la aparición de la variante ómicron han marcado un componente de volatilidad para los últimos dos meses del año.

### Perspectiva de mercado hotelero

El año 2022 se vislumbra como un año de confirmación de la consolidación de una recuperación turística que irá de menos a más. El horizonte a medio plazo ofrece buenas perspectivas por la clara evidencia de una potente demanda latente en cuanto se relajan las restricciones a la movilidad. Los factores determinantes de la recuperación del turismo durante el 2022 son los siguientes:

- Avance generalizado del proceso de vacunación con dosis de refuerzo e inmunidad de grupo en Europa. A 10 de enero de 2022, el 70% de la población de la UE y el Reino Unido (81% en España) ha recibido su pauta completa de vacunación;
- Adopción completa del pasaporte verde digital que favorece los viajes intraeuropeos e impulsa los movimientos entre países;
- Progresiva recuperación de aforos y horarios de apertura de establecimientos turísticos, en el proceso evolutivo hacia la normalidad;
- Mejora esperada en los niveles de empleo y de consumo privado en las familias europeas (+5,4% respecto 2021);
- 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 2022; con ello, el valor estimado del PIB turístico se sitúa en 135.461 millones, suponiendo un 10,5% del PIB conjunto de la economía nacional.

## 2. Evolución del negocio y situación de la Sociedad

Durante el 2021 la Sociedad no ha llevado a cabo adquisiciones.

Los principales aspectos a destacar en las cuentas anuales de la Sociedad al cierre del ejercicio 2021 son:

- Resultado negativo por importe de 7.169 miles de euros.
- La cifra de negocios de la Sociedad asciende a 33.107 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

Durante el primer semestre del año 2022, el hotel ha permanecido abierto con tasas de ocupación similares a los niveles pre-pandemia, y con tarifas medias por habitación/noche un 30% superior al año 2019. Para la segunda mitad del año, la expectativa sobre ocupación e ingresos se mantiene muy positiva en base a la previsión asumida a principios del ejercicio.

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 2021 y 2020 no se han realizado inversiones en materia de investigación y desarrollo, y medioambientales.

**5. Participaciones propias**

La Sociedad no disponía ni dispone de acciones propias a 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021, 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 a 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 2021 ni dispone a 31 de diciembre de 2021 de instrumentos financieros derivados.

**9. Información sobre el personal**

La plantilla media de la Sociedad durante el ejercicio 2021 ha sido de 422 empleados (286 empleados en el ejercicio 2020).

**10. Periodo medio de pago a proveedores**

La Sociedad ha realizado sus pagos durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 en una media de 67 días, fuera del plazo establecido por la normativa vigente (79 días durante el ejercicio 2020).

**11. Información no financiera y diversidad**

La Sociedad está 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 2021, 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.





**TROPICAL PARTNERS, S.L. (Sociedad Unipersonal)**  
Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

El Administrador Único de la sociedad TROPICAL PARTNERS, S.L.U., en fecha 20 de julio de 2022, 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 2021, extendidas en 42 y 2 hojas de papel común, respectivamente, todas las cuales están firmadas por el Administrador Único.

Barcelona, 20 de julio de 2022



---

Hotel Investment Partners, S.A.U.  
(D. Alejandro Hernández-Puertolas Pavía, como  
representante del Administrador Único)

