



*Excelente exposición a activos hoteleros
emblemáticos*

*Resultados enero-diciembre 2022
15 de marzo de 2023*





El presente documento ha sido preparado por MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (“MHRE” o la “Sociedad”) exclusivamente para su uso en las presentaciones de la Compañía correspondientes a los resultados.

Esta Presentación no constituye ni forma parte de, y no debe ser interpretada como, ninguna oferta de venta o emisión o invitación a comprar o suscribir, ni ninguna solicitud de oferta de compra o suscripción de valores de la Sociedad, ni constituirá la base de, ni se podrá confiar en ella ni en el hecho de su distribución en relación con ningún contrato o decisión de inversión.

Se hace constar expresamente que estos materiales no se entenderán, en ningún caso, dirigidos a personas residentes en países en los que la distribución de estos materiales o la realización de la oferta pudiera dar lugar a cualquier obligación de notificación, información o registro. Los inversores y potenciales inversores en acciones de la Sociedad deberán realizar una investigación independiente por su cuenta y una valoración del negocio y de la situación financiera de la Sociedad.

No se podrá confiar en la información contenida en este documento o en su integridad para cualesquiera propósitos. Ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, es o será realizada por o en representación de la Sociedad, cualquiera de sus directivos, o sus respectivas filiales o agentes, o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o asesores o cualquier otra persona en referencia a la precisión, integridad o veracidad de la información o las opiniones contenidas en este documento y, en caso de confiar en ellas, será en su propio riesgo. Además, ninguna responsabilidad u obligación (tanto directa como indirecta, contractual, extracontractual o de otro modo) es o será aceptada por la Sociedad, cualquier directivo, o cualquier otra persona en relación con la referida información o las opiniones o cualquier otra cuestión en relación con este documento o sus contenidos o de otra forma que surja en relación con ellas. En consecuencia, cada una de estas personas renuncia a toda responsabilidad, ya sea extracontractual, contractual o de otro tipo, con respecto a esta Presentación o a la información relacionada con la misma.

Esta Presentación puede incluir proyecciones. Todas las declaraciones aparte de las referidas a datos históricos incluidas en esta Presentación, incluyendo, sin limitación, aquellas referidas a nuestra situación financiera, estrategias de negocio, planes de gestión y objetivos u operaciones futuras son declaraciones de proyecciones. Estas proyecciones implican riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores, los cuales podrían ocasionar que nuestros resultados actuales, rendimientos o logros, o resultados industriales, sean materialmente diferentes de aquellos expresa o implícitamente indicados en estas proyecciones. Estas proyecciones están basadas en numerosas asunciones en referencia con nuestras estrategias de negocio presentes y futuras y en el entorno en el cual esperamos operar en el futuro. Las proyecciones se refieren a la fecha de esta presentación y expresamente negamos cualquier obligación de emitir cualquier actualización o revisión de las proyecciones de esta Presentación, cualquier cambio en nuestras expectativas o cambio en cualesquiera sucesos, condiciones o circunstancias en las cuales estas proyecciones se basan. Las previsiones de futuro se refieren a la fecha de esta Presentación y nadie se compromete a actualizar o revisar públicamente dichas previsiones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros u otros. Por consiguiente, no se debe depositar una confianza indebida en ninguna de las previsiones a futuro contenidas en esta Presentación.

En la medida de lo posible, los datos sobre la industria, el mercado y la posición competitiva contenidos en esta Presentación provienen de fuentes oficiales o de terceros. En general, las publicaciones, estudios y encuestas de terceros del sector afirman que los datos que contienen se han obtenido de fuentes que se consideran fiables, pero que no se garantiza la exactitud o integridad de dichos datos. Aunque la Sociedad cree razonablemente que cada una de estas publicaciones, estudios y encuestas ha sido preparada por una fuente confiable, la Sociedad no ha verificado de manera independiente los datos contenidos en las mismas. Además, algunos de los datos sobre la industria, el mercado y la posición competitiva contenidos en esta Presentación provienen de investigaciones y estimaciones internas de la Sociedad basadas en el conocimiento y la experiencia de la dirección de la Sociedad en los mercados en los que opera el Grupo. Si bien la Sociedad cree razonablemente que dichas investigaciones y estimaciones son razonables y confiables, éstas, así como su metodología y supuestos subyacentes, no han sido verificadas por ninguna fuente independiente en cuanto a su exactitud o integridad y están sujetos a cambios. Por consiguiente, no se debe depositar una confianza indebida en ninguno de los datos sobre la industria, el mercado o la posición competitiva contenidos en esta Presentación.

Esta Presentación contiene medidas alternativas de rendimiento según el Reglamento Delegado (2019 979 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 y las Directrices de ESMA sobre medidas alternativas de rendimiento de 5 de octubre de 2015. Otras sociedades pueden calcular tal información financiera de forma diferente o usar tales medidas con propósitos diferentes que los de la Sociedad, lo que limita la comparabilidad de estas medidas. Estas medidas no deben ser consideradas como alternativas a las establecidas en la información financiera de la Sociedad, tienen un uso limitado y pueden no ser indicativas de los resultados de las operaciones. Los destinatarios de esta Presentación no deben depositar una confianza excesiva en esta información.

Índice



1. Principales magnitudes
2. Principales hitos del periodo
3. Resultados Consolidados 2022
4. Cartera
5. Contexto de mercado
6. Conclusiones
7. Anexos
 - Balance
 - Ratios EPRA
 - Información Relevante y Privilegiada
8. Contacto

Principales magnitudes a 31 de diciembre de 2022

 <p>CARTERA PRIME CON ELEVADO POTENCIAL DE VALOR</p>	 <p>SOLVENCIA FINANCIERA</p>	 <p>CONTINUA LA MEJORA INICIADA EN 1S22</p>	 <p>EPRA NTA</p>
<p>GAV⁽¹⁾ 586,5 M€ (+32,1 vs 2021)</p> <p>43% en operación 42% en reconversión 15% en desarrollo</p> <p>GAV⁽¹⁾/Coste de adquisición⁽³⁾ +6,3%</p>	<p>Liquidez de 72,5 M€</p> <p>Bajo nivel de apalancamiento LTV neto⁽²⁾ 8,8% (LTV bruto 21,2%)</p> <p>86% de la deuda vence con posterioridad a enero 2026</p> <p>80,8% deuda a tipo fijo (2,98%)</p>	<p>Ingresos 12,3 M€; (+45,5% vs 2021)</p> <p>Resultado Neto 11,8 M€ (+24% 2021)</p> <p>Resultado de la actividad hotelera +15,65 M€ (+32,2% vs 2021)</p>	<p>EPRA NTA 4,66 €/acc</p> <p>Aumento del valor de los activos +12,5 M€ , lo que pone de manifiesto la calidad y potencial de valor de la cartera, así como lo acertado de la estrategia de MHRE</p>

(1) Valoración realizada a 31 de diciembre de 2022 por expertos independientes.

(2) (Deuda Financiera – Efectivo y equivalentes)/GAV

(3) Coste de adquisición=precio de adquisición + gastos de transacción+ Capex



- **Aumento del valor GAV de la cartera hasta 586,5 M€⁽¹⁾, lo que supone un incremento del +32,1% vs 2021;** (+46,3% excluyendo el efecto de la venta del hotel Vía Castellana en enero 2022). La variación se debe a:
 - ✓ La venta del hotel Vía Castellana realizada el 31 de enero de 2022 por 43 M€.
 - ✓ Al CAPEX implementado en el periodo por importe de 57 M€, derivado del avance de las obras de reposicionamiento en los hoteles.
 - ✓ A la incorporación de nuevos activos por importe de 114,3 M€.
 - ✓ Al incremento de las valoraciones realizadas por experto independiente por importe de 12,5 M€, lo que demuestra la capacidad de generación de valor de la estrategia y potencial de la cartera de la Sociedad y todo ello a pesar del complicado y adverso entorno de mercado post COVID y de la subida de tipos de interés generalizada.
- **Durante 2022, abrieron sus puertas el Hotel Radisson Collection Gran Vía de Bilbao, y el campo de Golf Alcaldesa Links,** tras una profunda reforma, que le ha permitido posicionarse en el máximo nivel e incorporarse a la red European Tour Destination. Sobre el resto de la cartera en transformación, se han realizado grandes avances en su reconversión. Fruto de estos avances, **esta previsto que abran sus puertas en el corto plazo los hoteles JW Marriott de Madrid y Nobu Sevilla,** a los que seguirá también este año, el hotel Nobu de San Sebastian, con lo que **se espera terminar el año con 8 de los 13 hoteles en cartera en operación.**
- **Asimismo, se han conseguido cerrar y materializar acuerdos con algunas de las principales y mas prestigiosas cadenas hoteleras del mundo que operan en el segmento de lujo.** De tal forma, que en 2022 se ha suscrito un **acuerdo con la Cadena Nobu para el activo sito en Alcalá 26 de Madrid, y con Fairmont (Accor), para la apertura del hotel Fairmont La Hacienda en San Roque Cádiz.** Tras el cierre de año, se ha rescindido amistosamente y de forma anticipada el contrato con Alma Hoteles **para el activo de Plaza San Francisco de Sevilla y se ha firmado un nuevo acuerdo con la Cadena Nobu,** que permitirá mejorar la rentabilidad esperada del activo. Actualmente 10 de los 13 activos cuentan con contrato de arrendamiento.
- **2022, ha sido un año muy intenso en adquisiciones (114,3 M€), sumándose a la cartera el hotel Iberostar Las letras, sito en la calle Gran Vía 11 de Madrid e igualmente en la capital un edificio en la calle Zorrilla 19, así como un espectacular terreno en El Palmar, Cádiz** para desarrollar un eco-resort de lujo. Además se ha señalado mediante un desembolso de 6,7M € la compra de un terreno en Marbella en primera línea de playa, cuya adquisición se espera completar este año, una vez se cumplan las condiciones acordadas para ello.
- **Mejora significativa de los resultados (ingresos de 12,3 M€; y Resultado neto de 11,8 M€ (+45,5% y 24% vs 2021 respectivamente)),** como consecuencia de las mayores rentas derivadas de la actividad hotelera por la puesta en operación de nuevos activos, la actualización de rentas con el IPC, el impacto positivo de la venta del hotel Vía Castellana y a la significativa mejora de la valoración de la cartera.
- **Mantenemos un balance solido:** Endeudamiento neto (LTV⁽²⁾) del 8,8% y una saldo en caja de 72,5 M€ a 31 de diciembre de 2022.
- **El Mercado ha reconocido la buena evolución de la sociedad y en mayo de 2022, MHRE completó el segundo desembolso de la ampliación de capital ejecutada en julio 2021 por un importe de 156,4 M€, lo que supuso la mayor operación en el mercado primario español hasta dicha fecha y puso de manifiesto la solidez y atractivo del proyecto de MHRE.** Tras esta operación Castlake situó su participación en el capital en un 49,72%, y entraron como socios de referencia, Mutualidad de la Abogacía y Arconas International, con una participación del 5,05% respectivamente.
- **Las inversiones realizadas durante el ejercicio han mejorado sensiblemente el posicionamiento de la Cartera,** ya que gracias a la **gestión proactiva de la misma,** se ha **desinvertido generando plusvalías,** en un activo que aun siendo de buena calidad no era homogéneo con la categoría de hoteles que se pretenden, **y se han adquirido activos de mayor recorrido, calidad y en una mejor localización,** con el añadido de que el **mayor peso de la cartera se ha orientado a la Ciudad de Madrid (50,1% del valor GAV),** destino objeto de deseo de la comunidad inversora. **La inversión hotelera en España continua dando síntomas de fortaleza:** 3.279⁽³⁾M€ invertidos en 2022, siendo especialmente relevante la inversión en Madrid que acaparó un 24%⁽³⁾ de esta cifra, debido fundamentalmente a transacciones de hoteles de 5* donde MHRE centra su estrategia,. En 2022 la categoría 5* registra el mayor aumento del ingreso medio por habitación REVPAR, (+ 53% ⁽³⁾ vs 2021) de entre las 3 categorías hoteleras más valoradas.

(1) Valoración realizada a 31 de diciembre de 2022 por expertos independientes.

(2) Deuda Financiera Neta/GAV

(3) Fuente INE y Colliers Internacional

(Euros)	31-dic-22 12-meses	31-dic-21 12 meses	Var %
Importe neto de la cifra de negocios	12.323.093	8.467.546	45,5%
Aprovisionamientos	(160.143)	(116.735)	37,2%
Otros ingresos de explotación	746.283	183.031	307,7%
Gastos de personal	(6.589.019)	(4.939.113)	33,4%
Otros gastos de explotación	(4.705.959)	(3.186.789)	47,7%
EBITDA	1.614.256	407.940	296%
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(74.058)	(872.726)	ns
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	14.988.227	12.749.794	17,6%
Amortización del inmovilizado	(856.351)	(670.820)	27,7%
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	(2.458.289)	(839.257)	193%
Resultado por pérdida de control de sociedades dependientes	860.198	0	ns
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	14.073.982	10.774.932	31%
RESULTADO FINANCIERO	(2.287.206)	(1.301.123)	-76%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	11.786.776	9.473.809	24%
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	11.786.776	9.473.809	24%
DESGLOSE POR ACTIVIDAD			
Ingresos	12.323.093	8.467.546	45,53%
Actividad Hotelera	9.875.588	7.149.381	38,1%
Campos de Golf	2.447.505	1.318.166	85,7%
EBITDA	1.614.256	407.940	295,71%
Actividad Hotelera	2.363.472	1.363.169	73,4%
Campos de Golf	(749.216)	(955.228)	21,6%

(1) Rentas derivadas del uso actual del edificio

(2) Excluyendo los costes asociados al Golf de Alcaldesa por estar siendo explotados temporalmente por la Sociedad

(3) Excluyendo el personal de Alcaldesa

- **La cifra de ingresos alcanzan los 12,3 M€, un 45,5% vs 2021, gracias a la mejor evolución, tanto de la actividad hotelera (+38,1% vs 2021) como de la actividad de los campos de Golf (+85,7% vs. 2021). Las razones de este incremento son:**
 - ✓ La entrada en operación de nuevos hoteles: Radisson Bilbao (desde marzo), e Iberostar Gran Vía las Letras (desde 27 de octubre), así como el edificio de Madrid adquirido a finales de 2021, sito en Alcalá 26 (futuro Nobu Madrid)⁽¹⁾. Vía Castellana, por su parte solamente ha contribuido el mes de enero, ya que fue vendido a finales de dicho mes.
 - ✓ Actualización de las rentas del hotel Meliá Bilbao y Lucentum en base al IPC (+6,5% y 10,5% respectivamente en 2022)
 - ✓ Se prevé que los ingresos continúen mejorando en 2023, no sólo porque los hoteles incorporados en 2022 computaran los 12 meses, sino porque esta previsto que durante este ejercicio entren en operación los hoteles JW Marriot en Madrid, Nobu San Sebastian y Nobu Plaza San Francisco de Sevilla. A esto se sumará la contribución positiva esperada de la actualización de las rentas con el IPC.
- **El EBITDA se sitúa en 1,61 M€, lo que supone superar en 4 veces el registrado en 2021, todo ello como consecuencia de las mejoras mencionadas.**
 - ✓ Destaca una **significativa mejora del EBITDA** de la actividad hotelera vs la registrada en 2021 (+73,4%), así como también ocurre en la actividad de Golf, aunque esta última aún continúa registrando pérdidas.
 - ✓ **Descenso porcentual** sobre el EPRA NTA de los **gastos fijos de personal**⁽³⁾ a pesar del incremento de plantilla derivado del crecimiento del negocio (especialmente en el área técnica). El **coste de personal fijo**⁽³⁾ ha ascendido al **0,48% del EPRA NTA**, es decir **menos de la mitad del 1% previsto** (0,88% en 2021). Por otra parte, señalar que se ha devengado el bonus establecido en la Política de Gestión al haberse alcanzado el objetivo de rentabilidad de los activos operativos estabilizados.
 - ✓ El **ratio de costes de estructura**⁽²⁾ sobre EPRA NTA a cierre del periodo se situó en el **0,90%**, igualmente muy por debajo del límite previsto del 1,5%.
- **Resultado neto de +11,79M€ (+24% vs 2021)**. Excluyendo el efecto por la explotación directa de los campos de Golf de Alcaldesa, el resultado se hubiera situado en 15,6 M€.
- ✓ Contribución positiva de la venta del Hotel Vía Castellana (+0,86M) y de la significativa mejora del **valor de los activos (+12,5M)** e incremento de los gastos financieros vinculados a la financiación asociada a los hoteles Radisson de Sevilla y Radisson Bilbao, debido a que anteriormente estos eran capitalizados como mayor coste de la obra, hasta el momento de la entrega de los mismos al arrendatario en junio de 2021 y marzo de 2022 respectivamente.

Resultados Consolidados 2022 (IFRS)

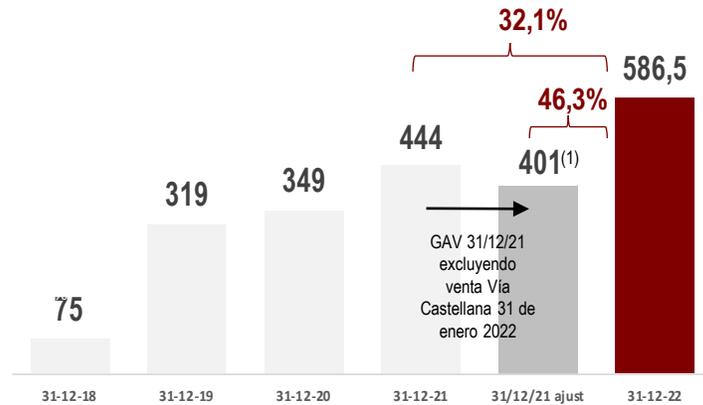
Balance Consolidado	31-dic-22	31-dic-21
Activo Material+ Inmobiliario+ Activos mantenidos para la venta	597.701.122	448.006.370
Deuda financiera	-124.189.380	-127.540.085
Caja Bruta	72.460.965	53.545.370
Deuda Neta (Caja bruta-Deuda con entidades de Credito)	-51.728.415	-73.994.715
LTV bruto ⁽¹⁾	21,2%	28,7%
LTV neto	8,8%	16,7%
Tipo de interes medio	2,98%	2,15%
Vencimiento medio de la deuda	5,9	7,5

- El activo material e inmobiliario aumenta en 149 M€ debido fundamentalmente al CAPEX implementado en el periodo por importe de 57 M€, al aumento de la valoración de los activos realizada por expertos independientes en 12,5M€, a las adquisiciones realizadas por importe de 114,3 M€ y al pago de anticipo de inversiones por importe de 6,7M. Téngase en cuenta la disminución por la venta del Hotel Vía Castellana (-43M€) el pasado 31/1/22
- El ratio de endeudamiento LTV⁽¹⁾ se sitúa en el 8,8% vs 16,7% de cierre de 2021. La compañía contaba a cierre de 2022 con una caja bruta de 72,5M.
- El 86% de la deuda vence con posterioridad a 1 de enero de 2026.
- El 80,78% de la deuda es a tipo fijo, siendo el tipo medio de la misma de un 2,98%.
- El EPRA NTA se situó en 4,66 €/acc a 31 de diciembre.

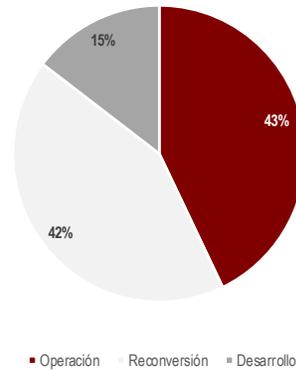


(1) LTV deuda financiera neta/ GAV

Evolución GAV cartera



Estado de la cartera en función del GAV



Fecha estimada de entrada en operación de los activos

	Categoría	Certificación Sostenibilidad	Habitaciones	Fecha estimada de apertura
Lucentum	4*		169	Operativo
Meliá Bilbao	5*		211	Operativo
Radisson Collection Sevilla	5*	Leed Oro	89	Operativo
Radisson Collection Bilbao	5*	Leed Platino	137	Operativo
Gran Vía 11; Madrid	4*		109	Operativo
Hotel JW Madrid	5*	En proceso Leed Oro	139	2T23
Hotel Nobu Sevilla	5*	En proceso Leed Oro	25	2T23
Nobu San Sebastian	5*	En proceso Leed Oro	19	4T23
La Hacienda San Roque	5*	En proceso Leed Oro	213	2T24
Zorrilla 19, Madrid ⁽²⁾	5*	En proceso Leed Oro	58	2T24
Nobu Madrid	5*	En proceso Leed Oro	50	4T24
Palacetes de Córdoba ⁽²⁾	5*	En proceso Leed Oro	44	1T25
El Palmar Cadiz ⁽²⁾	5*	En proceso Leed Oro	126	1T26
TOTAL CARTERA			1.389	

Datos a 31 de diciembre de 2022

- ✓ El GAV aumenta un 46,3% excluyendo el efecto de la venta de Vía Castellana el 31 de enero 2022 vs 2021. En términos LfL el incremento ha sido del +3,4%.
- ✓ GAV⁽¹⁾ /coste de adquisición: +6,3%; +10,7%⁽³⁾ en la cartera de hoteles en operación
- ✓ Capex
 - Implementado en 2022 de 57M€
 - Pendiente de implementar 163,15M€.

GAV/Coste de Adquisición a 31 de diciembre de 2022

Total cartera
+6,3 %



Cartera en operación⁽³⁾
+10,7 %

(1) Fuente CBRE y Savills a 31 de diciembre de 2022 excluyendo la venta del hotel Vía Castellana ejecutada el pasado 31 de enero de 2022
 (2) Definiendo el proyecto por lo que el número de habitaciones podría variar
 (3) Hotel Lucentum, hotel Meliá Bilbao, Hotel Radisson Bilbao; Hotel Iberostar Las letras y Hotel Radisson de Sevilla

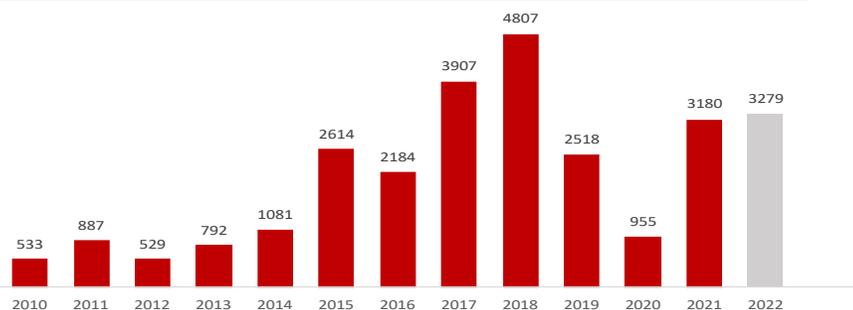
Activos en cartera por un valor GAV⁽¹⁾ de 586,5M

GAV ⁽¹⁾ : 33,9 M	GAV ⁽¹⁾ : 51,6 M	GAV ⁽¹⁾ : 46,7 M	GAV ⁽¹⁾ : 48,7 M	GAV ⁽¹⁾ : 70,4 M	GAV ⁽¹⁾ : 155,8M	GAV ⁽¹⁾ : 10,3M	GAV ⁽¹⁾ : 13,2M	GAV ⁽¹⁾ : 2,1 M	GAV ⁽¹⁾ : 36,8M	GAV ⁽¹⁾ : 74,2 M	GAV ⁽¹⁾ : 30,8M	GAV ⁽¹⁾ : 12M
Alicante	Bilbao	Sevilla	Bilbao	Madrid	Madrid	Sevilla	San Sebastian	Córdoba	Madrid	Cádiz	Madrid	Cádiz
Hotel Lucentum	Meliá Bilbao	Plz. Magdalena	Hotel Gran Vía	Hotel Iberostar Las Letras	JW Marriott	Plz. San Francisco	Paseo Miraconcha	Palacetes de Córdoba	C/Alcalá 26	Fairmont La Hacienda	C/Zorrilla 19	El Palmar
<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 169 Categoría 4* Tipología: Leisure Operador: Eurostars Tipo de contrato: Renta fija hasta 2025. A partir de 2025 renta variable con una renta mínima garantizada Incorporado al perímetro en 2018 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 211 Categoría 5* Tipología: Bleisure Operador: Meliá Tipo de contrato: Renta fija Incorporado al perímetro en noviembre 2019 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 89 Categoría 5* Tipología: Lujo Operador: Radisson Collection Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada Edificio principal incorporado al perímetro en 2018 y anexo en 1S2019 Certificado Leed Oro 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 137 Categoría 5* Tipología: Lujo Operador: Radisson Collection Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada Incorporado al perímetro en 1S2019 Certificado Leed Platino 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 109 Categoría 4* Tipología: Bleisure Operador: Iberostar Tipo de contrato: Renta fija Incorporado al perímetro en octubre de 2022 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 139 Categoría 5* Tipología: Alto Lujo Operador: JW Marriot Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada. Incorporado al perímetro en Octubre 2019. Consta de dos edificios 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 25 Categoría 5* Tipología: Lujo boutique Operador: Nobu Hoteles Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada Incorporado al perímetro en 2019. Consta de dos edificios 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 19 Categoría 5* Tipo de activo: Lujo Boutique Operador: Nobu Tipo de Contrato: renta variable con un mínimo garantizado Incluido en la cartera en 4T20. 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 44 Categoría 5* Tipología: boutique Operador: pendiente Incluido en la cartera en 1S2020. Consiste en reconvertir varios inmuebles en un único hotel Actualmente se esta realizando el diseño del proyecto 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 50 Categoría 5* Tipo de activo: Lujo. Incluido en la cartera en diciembre de 2021. Operador Nobu. Tipo de Contrato: renta variable con un mínimo garantizado. 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 213 Categoría 5* Tipología: Resort lujo con villas y campos de Golf Operador: Fairmont Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada Incorporado al perímetro en diciembre 2019. Consta de varios terrenos, dos campos de golfy con casa club. 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 58 Categoría 5* Actualmente se esta realizando el diseño del proyecto Operador Pendiente Incorporado al perímetro en julio de 2022 	<ul style="list-style-type: none"> Habitaciones: 126 Categoría 5* Tipología: Ecoresort de Lujo Actualmente se esta realizando el diseño del proyecto Incorporado al perímetro en noviembre de 2022 Operador Pendiente
Aperturas previstas en 2023.												

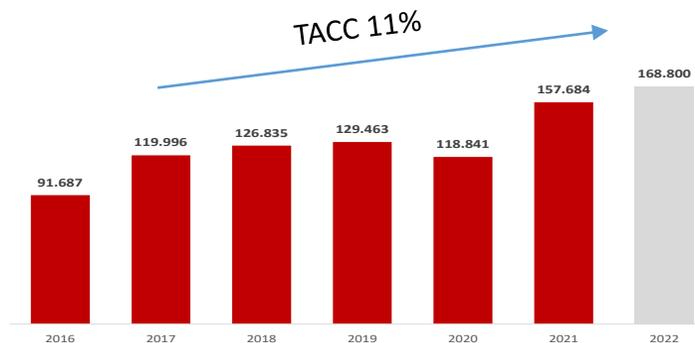
(1) Valoración realizada a 31 de diciembre de 2022 por expertos independientes.

Positivo Contexto de Mercado: Continúa la fortaleza tanto en los volúmenes de inversión hotelera como en los fundamentales del sector

En 2022, la inversión en hoteles se situó en 3.279 M€, un +3% más que en 2021 y un +30% más que en 2019, último año prepandemia. Sólo en 4 de los últimos 13 años se ha superado el umbral de los 3.000 M€ de inversión y 2022 ha sido uno de ellos. Destacar que un 24% de esta cifra corresponde con inversiones en Madrid, ciudad donde MHRE tiene el 50% del valor GAV de su cartera.

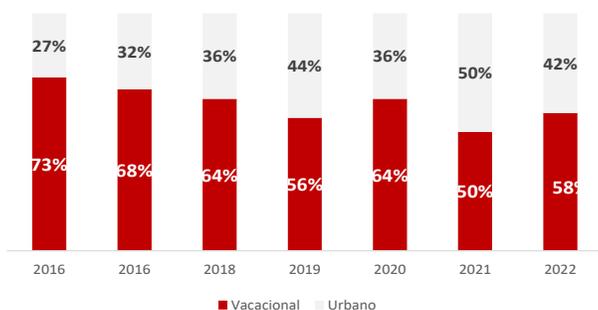


El precio medio pagado por habitación en 2022, alcanzó un nuevo record, situándose en 168.800 euros, lo que supone un +7% más que la cifra alcanzada en 2021 y un 33% superior a la registrada en 2019



A pesar de la disparidad de precio registrada en las 133 transacciones habidas en 2022, esta mejora del precio pagado por habitación se debe principalmente a las transacciones de hoteles de 5* o 5*GL. Concretamente un tercio del volumen invertido se corresponde con activos de esta categoría. Esta cifra alcanza el 40% si consideramos las transacciones ejecutadas en los últimos 3 años (2.555 M€), lo que es un claro indicador de la evolución y resiliencia de este tipo de activos y demuestra el alto interés de los inversores por los activos prime y por la evolución del sector hotelero de lujo al que están ligados.

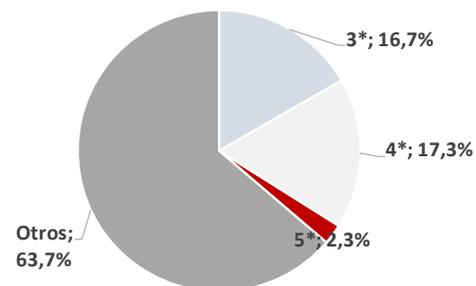
La inversión en hoteles urbanos se situó en el 42%, por debajo del dato obtenido en 2021, debido a la transacción de 3 importantes carteras de tipo vacacional en 2022.



En 2022 las operaciones más importantes en el sector fueron en categoría urbano, especialmente en Madrid y Barcelona

- Madrid alcanzó un record histórico de inversión de 803 M€ (19 hoteles y 2.500 habitaciones), lo que supuso que la capital acaparará un 24% del total de inversión hotelera registrada en España.
- Continúa la elevada demanda de operadores hoteleros de lujo internacional por aumentar o tener presencia en España

El porcentaje de hoteles de 5 estrellas sobre el total parque hotelero en España es del 2,3%, cifra que se encuentra significativamente por debajo de la media en Europa.



Perspectivas positivas para el sector hotelero de lujo en 2023 a pesar de la situación macroeconómica.

- Expertos del sector manifiestan que la liquidez obtenida en los procesos de levantamiento de capital durante la pandemia, y la presión compradora hará que el principal destino del capital sea en activos prime por su mayor liquidez y menor sensibilidad a los cambios de ciclo, como ya han demostrado en épocas pasadas.
- Por otra parte las principales variables hoteleras del segmento 5* en 2022 han continuado mostrando fortaleza:
 - ✓ Incremento del ADR en un 12,2% en 2022.
 - ✓ El incremento de ingreso medio por habitación (REVPAR), es decir teniendo en cuenta la ocupación en la categoría 5 estrellas ha sido del 53%, siendo una de las que más ha subido en 2022 demostrando la fortaleza que continúa viviendo el sector hotelero de lujo.

Excelente gestion de los activos en cartera

- ✓ Aumento del valor de la cartera en +12,5 M€ a pesar del contexto económico actual
- ✓ Rotación de activos: venta del hotel Vía castellana con plusvalías significativas
- ✓ Nuevas adquisiciones por valor de 114,3 M€
- ✓ Aperturas de nuevos hoteles: 2023 terminará con 8 de los 13 activos en operación
- ✓ Acuerdos con principales operadores internacionales: Nobu para los activos Alcalá 26 en Madrid y Plaza de San Francisco de Sevilla y Fairmont para el activo de La Hacienda.

Significativa mejora de los resultados

- ✓ Ingresos de 12,3 M€ (+ 45.5% vs 2021) y Resultado neto de 11.8 M€ (+24% vs 2021)
- ✓ Mayor número de hoteles en operación
- ✓ Actualizaciones de rentas con el IPC
- ✓ Mejoras en los ADRs por encima de las previsiones de los hoteles con contratos de renta variable

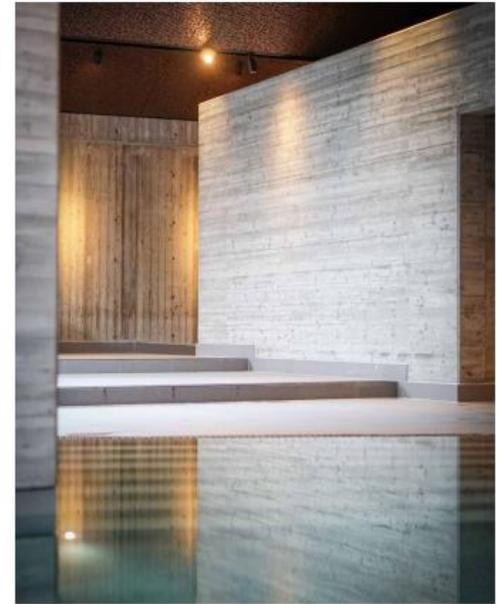
Refuerzo accionarial

- ✓ Tras el segundo desembolso de la ampliación de capital en mayo de 2022, Castlake situó su participación en el capital en un 49,72%, y entraron como socios de referencia Mutualidad de la Abogacía y Arconas International, con una participación del 5,05% del capital respectivamente.

El mercado hotelero de lujo continua dando signos de fortaleza

- ✓ La inversión hotelera ha continuado en niveles record y se espera que continúe en niveles elevados en 2023. Mas de 2.000 M€ en proceso de inversión de acuerdo a los datos facilitados por expertos del sector
- ✓ Mejoras esperadas en los ADR y en REV PAR en el segmento 5 estrellas.
- ✓ Preferencia por los activos prime





Balance Consolidado:
(En euros)



<i>Activo</i>	31-dic-22	31-dic-21
ACTIVO NO CORRIENTE	602.269.955	405.829.116
Inmovilizado inmaterial	23.248	0
Inmovilizado material	19.257.122	17.304.370
Inversiones inmobiliarias	578.444.000	387.702.000
Inversiones financieras a largo plazo	2.044.851	822.746
Deudores Comerciales a largo plazo	2.500.734	0
ACTIVO CORRIENTE	89.610.124	122.699.831
Existencias	918.965	427.547
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.672.391	13.021.504
Inversiones financieras a corto plazo	956.606	12.254.977
Otros activos corrientes	601.197	421.343
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	72.460.965	53.545.370
Activos mantenidos para la venta		43.029.090
TOTAL ACTIVO	691.880.079	528.528.947

<i>Pasivo</i>	31-dic-22	31-dic-21
PATRIMONIO NETO	539.428.164	372.160.949
PASIVO NO CORRIENTE	125.963.181	113.634.618
Deudas a largo plazo	123.448.887	111.120.324
<i>Deudas con entidades de Crédito</i>	118.019.627	108.081.012
<i>Acreedores por arrendamiento financiero</i>	0	28.915
<i>Otros pasivos financieros</i>	5.429.260	3.010.397
Pasivos por impuesto diferido	2.514.294	2.514.294
PASIVO CORRIENTE	26.488.734	42.733.380
Provisiones a corto plazo	88.034	161.886
Deudas a corto plazo	8.442.439	9.764.229
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	6.181.001	5.993.965
<i>Acreedores por arrendamiento financiero</i>	0	173.234
<i>Otros pasivos financieros</i>	2.261.438	3.597.030
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17.931.927	12.566.031
Otros pasivos corrientes	26.334	53.351
Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta		20.187.883
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	691.880.079	528.528.947

Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción

(Cifras en miles de euros)	<u>2022</u>
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BAJO NIIF	11.787
<u>Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:</u>	
(i) Revalorización de las inversiones inmobiliarias	14.988
(ii) Beneficio o pérdida por la venta de inversiones inmobiliarias	860
(iii) Beneficio o pérdida por la venta de inmuebles mantenidos para su comercialización, incluyendo deterioros de valor	-
(iv) Efecto fiscal en desinversiones	-
(v) Diferencia negativa de consolidación / Deterioro de fondo de comercio	-
(vi) Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros y costes de cancelación	(292)
(vii) Costes de adquisición reconocidos en la cuenta de resultados en combinaciones de negocios	-
(viii) Impuesto diferido sobre los ajustes EPRA anteriores	-
(ix) Ajustes (i) a (viii) anteriores sobre compañías asociadas	-
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	-
RESULTADO EPRA	(3.769)
Número medio ponderado de acciones en circulación	100.061
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (Euros)	(0,04)
<u>Ajustes específicos de MHRE, excluir:</u>	
(a) Resultado neto de otras actividades distintas del alquiler de hoteles (i.e. Golf)	(3.861)
(b) Provisión por bonus y otros conceptos retributivos del personal	(2.232)
RESULTADO EPRA AJUSTADO	2.323
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (Euros)	0,02

Los ajustes específicos de MHRE realizados adicionalmente para determinar el resultado EPRA corresponden a lo siguiente:

- El resultado neto (pérdidas en el ejercicio 2022) generado por la actividad de los campos de golf que temporalmente está explotando el Grupo.
- El gasto devengado en el ejercicio por bonus y otros conceptos retributivos del personal de MHRE, por tratarse de conceptos que varían de un ejercicio a otro.

ANEXO - Información EPRA

En MHRE reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de *reporting* estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio, para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector, tanto para inversores como para diferentes usuarios de la información financiera.

Desde enero de 2023 MHRE es miembro de EPRA (*European Public Real Estate Association*). Por este motivo, por primera vez en el ejercicio 2022, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA⁽¹⁾.

El conjunto de indicadores de EPRA parte de la información incluida en los estados financieros consolidados preparados siguiendo las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) y realiza ciertos ajustes, para proporcionar a los inversores la información más relevante sobre una empresa de inversión inmobiliaria.

En este anexo, se detallan los indicadores definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA que MHRE considera más relevantes.

- (1) Se han aplicado las guías del último documento de "Mejores Prácticas y Recomendaciones" de EPRA de febrero de 2022, que se pueden consultar en la página web oficial de EPRA: <https://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>

Métricas EPRA Net Asset Value (NAV)

(Cifras en miles de euros)	31/12/2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Fondos propios consolidados bajo IFRS	539.428	539.428	539.428
Incluye / Excluye:			
i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV Diluido	539.428	539.428	539.428
Incluye:			
ii.a) Revalorización de inversiones inmobiliarias (en caso de aplicar método de coste)	-	-	-
ii.b) Revalorización de activos en construcción (en caso de aplicar método de coste)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no corrientes	-	-	-
iii) Revalorización de arrendamientos financieros (siendo arrendatario)	-	-	-
iv) Revalorización de inmuebles mantenidos para su comercialización	-	-	-
NAV Diluido a Valor de Mercado	539.428	539.428	539.428
Excluye:			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	2.514	1.257	n.a.
vi) Valor razonable instrumentos financieros	-	-	n.a.
vii) Fondo de comercio como consecuencia de impuestos diferidos	-	-	-
viii.a) Fondo de comercio reflejado en el balance NIIF	-	-	-
viii.b) Activos intangibles reflejados en el balance NIIF	n.a.	(23)	n.a.
Incluye:			
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a.	n.a.	8.614
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	n.a.	n.a.
xi) Impuesto por transmisión de activos inmobiliarios	15.676	-	n.a.
NAV	557.618	540.662	548.042
Número de acciones diluido	116.032	116.032	116.032
NAV por acción (Euros)	4,81	4,66	4,72

ANEXO - Información EPRA

De acuerdo con el último documento de “Mejores Prácticas y Recomendaciones” de EPRA, el cálculo de los ratios EPRA NAV y EPRA NNAV fueron sustituidos por otros tres nuevos indicadores: EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV.

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

El objetivo de este nuevo ratio es resaltar el valor de los activos netos a largo plazo. Por lo tanto, se excluyen los activos y pasivos que no se espera que se cristalicen en circunstancias normales, como los movimientos del valor razonable de los derivados financieros y los impuestos diferidos sobre los excedentes de la valoración inmobiliaria. Dado que el objetivo de la métrica es reflejar también lo que sería necesario para recrear la empresa a través de los mercados de inversión sobre la base de su capital actual y la estructura de financiación, deben incluirse los costes relacionados, como los impuestos sobre las transmisión de bienes inmuebles.

EPRA Net Tangible Assets (NTA)

El cálculo de este ratio es realizado asumiendo que la Sociedad compra y vende los activos inmobiliarios netos, materializando así ciertos niveles de pasivo por impuestos diferidos.

EPRA Net Disposal Value (NDV)

En respuesta al interés de los inversores en comprender el alcance total de los pasivos y el valor resultante de la Sociedad si se venden los activos de la empresa y/o si los pasivos no se mantienen hasta el vencimiento. A tal fin, este nuevo indicador de EPRA proporciona un escenario en el que se incluyen en el cálculo los impuestos diferidos, los instrumentos financieros y algunos otros ajustes en función de la totalidad de su pasivo, incluida la exposición fiscal no reflejada en el balance, neto de cualquier impuesto resultante. Esta medida no debe considerarse un “valor real de liquidación” porque, en muchos casos, los valores razonables no representan valores de liquidación.



Información Privilegiada y Otra Información Relevante del período

- ❑ 7 de enero de 2022: Comunicación participaciones significativas
- ❑ 12 de enero de 2022: Compra edificio en Calle Alcalá 26 de Madrid
- ❑ 2 de febrero 2022: venta del hotel Vía Castellana
- ❑ 9 de febrero de 2022: Acuerdos Hotusa
- ❑ 21 de marzo de 2022: Apertura y adenda Radisson Bilbao
- ❑ 20 Mayo 2022: Nombramiento nuevo CFO
- ❑ 26 de mayo 2022: Resultados ampliación de capital julio 2021 correspondiente al 2º desembolso
- ❑ 30 de mayo 2022: Inscripción de aumento de capital julio 2021 correspondiente al 2º desembolso de la ampliación de capital de julio 2021.
- ❑ 2 de junio 2022: Participaciones significativas tras aumento de capital
- ❑ 22 de junio 2022: Resultado Junta General de Accionistas 2022
- ❑ 4 de julio 2022: Participaciones significativas a 30 de junio 2022
- ❑ 28 de julio de 2022: Adquisición de edificio en Madrid, calle Zorrilla 19
- ❑ 7 de octubre de 2022: Valoración cartera 1S22
- ❑ 7 de octubre 2022 Rectificación OIR Presentación de Resultados 1S22
- ❑ 27 de octubre 2022: Adquisición Hotel Iberostar Gran Vía Las Letras, Madrid
- ❑ 29 de noviembre de 2022: Adquisición de un terreno en El Palmar, Cádiz
- ❑ 12 de diciembre de 2022: Modificaciones de Gobierno Corporativo

Información Privilegiada y Otra Información Relevante posterior a cierre del período

- ❑ 3 de enero 2023. Comunicación participaciones significativas a 31 de diciembre de 2022
- ❑ 8 de marzo de 2023: Acuerdo de arrendamiento hotel Nobu Sevilla



Contacto

María Pardo Martínez

Directora de Relación con Inversores y Comunicación Corporativa

Email: mariapardo@mhre.es

Paseo de la Castellana 102
28046 Madrid

Teléfono: 91 185 17 10

www.mhre.es