



Madrid, a 21 de septiembre de 2023

Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 228 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se adjunta a la presente la siguiente documentación:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 ("**EE. FF. Intermedios Consolidados**").
- Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Balance intermedio y Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia individuales del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.mhre.es).

En relación con lo anterior, se informa de que en los hechos posteriores al cierre de las notas explicativas a EE. FF. Intermedios Consolidados se ha incluido lo siguiente:

- (i) La apertura del Hotel Nobu San Sebastián, un hotel de cinco estrellas de tipología Luxury-Boutique.
- (ii) La ejecución de la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 12.012.057 euros, con cargo a la reserva voluntaria especial, de acuerdo con lo aprobado en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de MHRE celebrada el 30 de mayo de 2023.
- (iii) El fraude de correo (*business email compromise*) sufrido por la compañía por importe de 887 miles de euros. La Sociedad ha denunciado los hechos ante las autoridades competentes, que han abierto la correspondiente investigación, y ejercerá aquellas acciones legales que estime convenientes para la recuperación del importe defraudado.

En esta incidencia, de carácter aislado, ningún tercero no autorizado ha accedido a los sistemas de la compañía ni a cualesquiera datos confidenciales. La Sociedad ha contratado los servicios de un tercero independiente que ha ejecutado una auditoría informática de carácter forense, en la que se concluye, entre otros, que el análisis realizado de las fuentes de información disponibles muestra que no existen indicios de compromiso de ninguna de las cuentas de MHRE involucradas. En cualquier caso, el Consejo ha

acordado implementar medidas de protección adicionales frente a este tipo de ataques atendiendo a las recomendaciones del experto.

- (iv) El nombramiento de doña Maria Pardo Martínez como Compliance Officer, cargo que compaginará con la dirección de Relación con Inversores y Comunicación Corporativa.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

Maria Pardo Martinez

Directora de Relación con Inversores

MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI SA

Informe de Revisión Limitada

MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de
Gestión Intermedio Consolidado**

**correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2023**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023, la cuenta de resultados separada intermedia consolidada, el estado del resultado global intermedio consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros completos consolidados preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

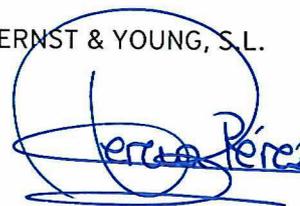
2023 Núm. 01/23/20482

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

21 de septiembre de 2023

ERNST & YOUNG, S.L.



María Teresa Pérez Bartolomé



MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados financieros intermedios resumidos consolidados e Informe de gestión intermedio consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

v

Estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/23	31/12/22
ACTIVO NO CORRIENTE		615.728.650	602.269.955
Inmovilizado intangible	6	52.645	23.248
Inmovilizado material	6	18.411.550	19.257.122
Inversiones inmobiliarias	7	592.457.000	578.444.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	3.423.094	2.044.851
Deudores comerciales a largo plazo	8	1.384.361	2.500.734
ACTIVO CORRIENTE		133.192.002	89.610.124
Existencias	9	898.924	918.965
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		8.529.441	14.672.391
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	4.265.219	4.274.497
Deudores varios	8	761	761
Créditos con las Administraciones Públicas	14	4.263.461	10.397.133
Inversiones financieras a corto plazo	8	13.305.926	956.606
Otros activos corrientes	8	1.411.078	601.197
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	72.855.131	72.460.965
		97.000.500	89.610.124
Activos no corrientes mantenidos para la venta	19	36.191.502	-
TOTAL ACTIVO		748.920.652	691.880.079
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		544.578.783	539.428.164
Fondos propios		544.883.035	539.428.164
Capital	11.1	116.032.487	116.032.487
Prima de emisión		341.887.362	341.887.362
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.2	82.525.949	70.761.203
Acciones de la Sociedad Dominante	11.3	(1.033.338)	(1.039.664)
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		5.470.575	11.786.776
Ajustes por cambios de valor	8.2	(304.252)	-
PASIVO NO CORRIENTE		160.780.090	125.963.181
Deudas a largo plazo		158.265.796	123.448.887
Deudas con entidades de crédito	12.1	152.917.969	118.019.627
Otros pasivos financieros	12.2	5.347.827	5.429.260
Pasivos por impuesto diferido	14	2.514.294	2.514.294
PASIVO CORRIENTE		43.561.779	26.488.734
Provisiones a corto plazo	13	35.000	88.034
Deudas a corto plazo		7.571.271	8.442.439
Deudas con entidades de crédito	12.1	6.083.026	6.181.001
Otros pasivos financieros	12.2	1.488.245	2.261.438
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		23.869.695	17.931.927
Proveedores y acreedores varios	12.3	22.239.529	14.829.451
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12.3	697.765	2.232.537
Deudas con las Administraciones Públicas	14	822.402	503.388
Anticipos de clientes	12.3	109.999	366.551
Otros pasivos corrientes		358.754	26.334
		31.834.720	26.488.734
Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	19	11.727.059	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		748.920.652	691.880.079

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023.

**Cuenta de resultados separada intermedia consolidada
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de
junio de 2023**

(Expresada en euros)

	Notas	30/06/23	30/06/22
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		9.930.362	5.505.400
Ingresos por arrendamientos	7.4 y 16.1	8.272.626	4.758.966
Ingresos por servicios prestados	16.1	1.481.432	672.777
Ingresos por ventas	16.1	176.304	73.657
Aprovisionamientos		(97.165)	(46.685)
Otros ingresos de explotación		295.390	317.788
Gastos de personal	16.2	(3.504.868)	(3.167.616)
Otros gastos de explotación		(3.441.306)	(2.304.101)
Servicios exteriores	16.3	(2.391.344)	(1.572.217)
Tributos	16.4	(1.049.962)	(731.884)
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar	8.1	13.498	-
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	6.466.800	16.788.741
Amortización del inmovilizado	6	(413.368)	(328.417)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		(1.828.952)	(733.301)
Deterioros y pérdidas	6	(1.844.058)	(733.301)
Resultados por enajenaciones y otras	6	15.106	-
Resultado por pérdida de control de sociedades dependientes		-	860.198
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.420.391	16.892.007
Ingresos financieros	16.5	205.662	6.325
De valores negociables y otros instrumentos financieros		205.662	6.325
Gastos financieros	16.6	(2.325.218)	(911.906)
Por deudas con terceros		(2.325.218)	(911.906)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8.2	171.356	(198.850)
Diferencias de cambio		(1.616)	(3.083)
RESULTADO FINANCIERO		(1.949.816)	(1.107.514)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.470.575	15.784.493
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERÍODO		5.470.575	15.784.493
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		5.470.575	15.784.493
Resultado del período atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	5	0,05	0,19

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

**Estado del resultado global intermedio consolidado
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de
junio de 2023**

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/23	30/06/22
Resultado consolidado del período (I)		5.470.575	15.784.493
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	8.2	(304.252)	-
Por otros ajustes	11.2	-	(1.158.559)
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		(304.252)	(1.158.559)
Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Efecto impositivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada (III)		-	-
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		5.166.323	14.625.934
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		5.166.323	14.625.934
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 11.1)	Prima de Emisión	Reservas y resultados de ejer. ant. (Nota 11.2)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 11.3)	Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 8.2)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	116.032.487	341.887.362	70.761.203	(1.039.664)	11.786.776	-	539.428.164
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	5.470.575	(304.252)	5.166.323
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	(22.030)	6.326	-	-	(15.704)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	(22.030)	6.326	-	-	(15.704)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	11.786.776	-	(11.786.776)	-	-
Saldo al 30 de junio de 2023	116.032.487	341.887.362	82.525.949	(1.033.338)	5.470.575	(304.252)	544.578.783
Saldo al 31 de diciembre de 2021	76.926.101	224.568.204	62.458.447	(1.006.627)	9.473.809	(258.985)	372.160.949
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(1.158.559)	-	15.784.493	-	14.625.934
Operaciones con socios o propietarios:	39.106.386	117.319.158	(14.118)	22.751	-	-	156.434.177
Aumentos (reducciones) de capital	39.106.386	117.319.158	-	-	-	-	156.425.544
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	(14.118)	22.751	-	-	8.633
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	9.473.809	-	(9.473.809)	258.985	258.985
Saldo al 30 de junio de 2022	116.032.487	341.887.362	70.759.579	(983.876)	15.784.493	-	543.480.045

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/23	30/06/22
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.470.575	15.784.493
Ajustes del resultado		(1.622.717)	(14.497.322)
Amortización del inmovilizado	6	413.368	328.417
Correcciones valorativas por deterioro	6 y 8.1	1.830.560	733.301
Variación de provisiones	13 y 12.3	675.945	1.145.316
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	6	(15.106)	-
Ingresos financieros	16.5	(205.662)	(6.325)
Gastos financieros	16.6	2.325.218	911.906
Diferencias de cambio		1.616	3.083
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8.2	(171.356)	198.850
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	(6.466.800)	(16.788.741)
Otros ingresos y gastos		(10.500)	(1.023.129)
Cambios en el capital corriente		9.660.687	1.652.963
Existencias		20.041	(356.329)
Deudores y otras cuentas a cobrar		4.929.004	(100.595)
Otros activos corrientes		(859.684)	(372.366)
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.238.906	2.278.000
Otros pasivos corrientes		332.420	204.253
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.712.783)	(756.588)
Pagos de intereses		(1.900.971)	(756.710)
Cobros de intereses		203.465	122
Otros cobros (pagos)		(15.277)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		11.795.762	2.183.546
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(55.433.745)	(45.912.287)
Inmovilizado intangible y material	6	(1.444.145)	(2.536.333)
Inversiones inmobiliarias		(39.799.635)	(32.276.648)
Otros activos financieros		(14.189.965)	(11.099.306)
Cobros por desinversiones		54.036	35.768.717
Inmovilizado intangible y material	6	18.000	-
Inversiones inmobiliarias	7	1.434	4.098
Otros activos financieros		34.602	11.364.543
Unidad de negocio		-	24.400.076
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(55.379.709)	(10.143.570)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(15.704)	155.275.618
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	155.266.985
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.3	(94.598)	(66.997)
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.3	78.894	75.630
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		43.995.433	3.537.942
Emisión		47.176.212	8.306.372
Deudas con entidades de crédito		46.761.383	7.340.711
Otras deudas		414.829	965.661
Devolución y amortización de		(3.180.779)	(4.768.430)
Deudas con entidades de crédito		(2.960.850)	(3.265.157)
Otras deudas		(219.929)	(1.503.273)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		43.979.729	158.813.560
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(1.616)	(3.083)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		394.166	150.850.453
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		72.460.965	53.545.370
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	72.855.131	204.395.823

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante” o “MHRE”) y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo” o “Grupo MHRE”), constituyen un grupo de empresas cuyas actividades principales son:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI (ver Nota 1.1);
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, o la norma que la sustituya en el futuro; y
- e. Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas - los resultados obtenidos de las mismas - representen menos del 20% de las rentas del Grupo en cada periodo impositivo.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

La Sociedad Dominante fue constituida el 6 de junio de 2017 como Sociedad Anónima, con el número 2.919 de orden de protocolo y tiene su domicilio social y fiscal en Paseo de la Castellana 102, 28046, Madrid.

Por otra parte, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021 acordó, entre otras cuestiones, modificar la denominación social de MHRE a la actual, quedando inscrita la modificación del artículo 1 de sus estatutos sociales en el Registro Mercantil con fecha 17 de febrero de 2022.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2023:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	MHRE	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	(**)	MHRE	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
MHRE San Roque, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	MHRE	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro

(*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(**) La adquisición, posesión, disfrute, transformación y todo género de realizaciones sobre inmuebles. Toda clase de operaciones relativas a la urbanización de inmuebles y a la organización de los servicios convenientes a tal finalidad. La realización de aquellas actividades de carácter lúdico, deportivo, de recreo o de prestación de servicios que contribuyan al desarrollo comercial de las operaciones anteriores, así como la construcción, tenencia, administración, gestión, dirección, asesoramiento y explotación de campos de golf.

La composición del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2022 y los movimientos habidos en el mismo durante el ejercicio 2022 se detallan en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

1.1. Régimen SOCIMI

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOCIMI (en adelante la "Ley de SOCIMI").

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

La información relativa al acogimiento de cada sociedad del Grupo al régimen fiscal de SOCIMI se detalla en la Nota 1.1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI sea dominante de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular estados financieros consolidados. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.

El incumplimiento los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2022, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante y revisados por Ernst & Young, S.L., para su publicación, según lo requerido por la Circular 3/2020 de BME sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity", y de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2023 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE, por lo que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, que fueron auditadas por Ernst & Young, S.L. y aprobadas por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 30 de mayo de 2023.

2.2. Cambios en las políticas contables

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio porque no han sido adoptadas por la Unión Europea

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando el impacto de las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

2.3. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 30 de junio de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha.

Todos los importes incluidos en los estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo, los Administradores de MHRE han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

del período. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas y debido a la incertidumbre derivada del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania (Nota 2.8), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del período, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo período son los siguientes:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 7).

2.5. Comparación de la información

De acuerdo con las NIIF-UE, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera intermedio consolidado la información del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, y con cada una de las partidas de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada, del estado del resultado global intermedio consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, la información correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

2.6. Principios de consolidación

Las normas de consolidación y valoración utilizadas por el Grupo para la elaboración de sus estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las detalladas en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

2.7. Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

2.8. Efectos derivados del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial. Si bien las operaciones del Grupo no se han visto directamente afectadas por el desarrollo del conflicto, ni por las sanciones internacionales impuestas, los efectos indirectos, tales como la escalada de precios, el impacto en los costes de construcción y el incremento del coste de la energía, está afectando actualmente

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

a todos los agentes económicos del sector.

En este sentido, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo, se han visto afectadas con motivo de los problemas en la cadena de suministro de materiales a nivel internacional, así como por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, pero sin llegar a generar retrasos ni incremento de costes significativos.

Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante están llevando a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la buena situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2023 y los fondos obtenidos de las nuevas financiaciones formalizadas durante el primer semestre del ejercicio 2023, por importe de 42,3 millones de euros (Nota 12.1), el Grupo podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de sus operaciones.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

Como se indica en la Nota 1.1, MHRE y otras sociedades del Grupo se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

MHRE está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de MHRE no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal (Nota 11.2).

4. CÁLCULO DEL VALOR RAZONABLE

Para el cálculo del valor razonable de activos y pasivos el Grupo sigue los criterios detallados en la Nota 4.19 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en las siguientes notas:

- Inversiones inmobiliarias (Nota 7 y 19).
- Instrumentos financieros derivados (Nota 8.2).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos del Grupo:

30/06/2023	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable						
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)						
	Hoteles en explotación	30/06/2023	398.800.000	-	-	398.800.000
	Hoteles en desarrollo	30/06/2023	184.057.000	-	-	184.057.000
	Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	30/06/2023	2.900.000	-	-	2.900.000
Inversiones inmobiliarias (Nota 19)						
	Hotel en explotación mantenido para la venta	30/06/2023	32.300.000	-	-	32.300.000
Inversiones financieras a largo plazo						
	Instrumentos financieros derivados (Nota 8.2)	30/06/2023	2.219.217	-	2.219.217	-

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

La tabla con la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2022 se detalla en la Nota 4.19 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del período atribuible a los accionistas ordinarios de MHRE entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

	30/06/23	30/06/22
Resultado del período atribuible a los accionistas de MHRE (euros)	5.470.575	15.784.493
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	115.799.861	84.052.136
Resultado básico por acción (euros)	0,05	0,19

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de MHRE y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

MHRE no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas, por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

h

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE Y MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

(Euros)	31/12/22	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	Traspasos	30/06/23
Coste					
Aplicaciones informáticas	23.288	29.517	-	-	52.805
	23.288	29.517	-	-	52.805
Amortización acumulada					
Aplicaciones informáticas	(40)	(120)	-	-	(160)
	(40)	(120)	-	-	(160)
Valor neto contable	23.248				52.645

Las altas del ejercicio se corresponden, principalmente, con los costes de implementación de un nuevo ERP que se ha adquirido a un tercero y que se espera poner en funcionamiento durante el tercer trimestre de 2023.

El saldo del inmovilizado material al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 corresponde, principalmente, a elementos de inmovilizado material vinculados a los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort, que cuentan con una Casa Club, en el término municipal de San Roque, Cádiz, y que están siendo explotados temporalmente por el Grupo.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Los movimientos del inmovilizado material durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 son los siguientes:

(Euros)	31/12/22	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	Traspasos (Nota 7)	30/06/23
Coste					
Terrenos	2.443.368	-	-	-	2.443.368
Construcciones	15.219.721	584	-	-	15.220.305
Maquinaria	181.428	9.842	(31.326)	-	159.944
Instalaciones	519.774	28.561	-	-	548.335
Mobiliario	148.789	11.934	-	-	160.723
Equipos para proceso de información	54.158	9.793	-	-	63.951
Activos por derecho de uso	4.851.491	-	-	-	4.851.491
Inmovilizado en curso	282.094	1.353.914	-	-	1.636.008
	23.700.823	1.414.628	(31.326)	-	25.084.125
Amortización acumulada					
Construcciones	(612.360)	(198.148)	-	-	(810.508)
Maquinaria	(180.775)	(11.357)	28.432	-	(163.700)
Instalaciones	(157.222)	(49.033)	-	-	(206.255)
Mobiliario	(25.885)	(10.010)	-	-	(35.895)
Equipos para proceso de información	(26.882)	(9.554)	-	-	(36.436)
Activos por derecho de uso	(548.557)	(135.146)	-	-	(683.703)
	(1.551.681)	(413.248)	28.432	-	(1.936.497)
Deterioros					
Construcciones	(2.892.020)	(1.844.058)	-	-	(4.736.078)
	(2.892.020)	(1.844.058)	-	-	(4.736.078)
Valor neto contable	19.257.122				18.411.550

Las altas del semestre corresponden principalmente a reformas realizadas en los campos de golf. Las bajas de maquinarias utilizadas en el mantenimiento de los campos de golf corresponden a ventas por 18.000 euros, que generaron un beneficio de 15.106 euros.

Por otra parte, como resultado de las valoraciones de los activos asociados a los campos de golf, que están siendo explotados temporalmente por el Grupo, realizadas por un experto independiente al 30 de junio de 2023, se ha contabilizado una corrección valorativa por deterioro de valor por importe de 1.844 miles de euros.

Los movimientos del inmovilizado material durante el ejercicio 2022 se incluyen en la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 30 de junio de 2023, el Grupo tiene las siguientes inversiones inmobiliarias en cartera:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Eurostars Lucentum (*)	Avenida Alfonso X El Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	En explotación
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En explotación
Hotel Iberostar Las Letras	Gran Vía 11, Madrid	En explotación
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En explotación
Hotel Nobu Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En explotación
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	San Roque, Cádiz	En explotación
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo
Hotel & Villas La Hacienda	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Hotel Zorrilla	Zorrilla 19, Madrid	En desarrollo
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 13, 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Proyecto El Palmar	El Palmar de Vejer, Cádiz	En desarrollo

(*) Clasificado como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al 30 de junio de 2023 (Nota 19).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

7.1. Movimientos del período

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/22	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	30/06/23
Hoteles en explotación	251.340.000	120.444	-	140.612.209	6.727.347	398.800.000
Hoteles en desarrollo	317.504.000	39.681.480	(1.434)	(172.912.209)	(214.837)	184.057.000
Alcaldesa Golf - Restaurante Casa Club	2.900.000	45.710	-	-	(45.710)	2.900.000
Anticipos	6.700.000	-	-	-	-	6.700.000
TOTAL	578.444.000	39.847.634	(1.434)	(32.300.000)	6.466.800	592.457.000

Las altas del período corresponden principalmente a costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 39.802 miles de euros, dentro del cual se incluyen 482 miles de euros de gastos financieros. Adicionalmente, ha habido altas vinculadas al restaurante ubicado en la Casa Club de los campos de golf (Nota 6) por importe de 46 miles de euros.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 se incluyen en la Nota 7.1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

7.2. Otra información sobre las inversiones inmobiliarias

Al 30 de junio de 2023, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, que tienen un saldo de 166.321.567 euros (121.248.543 euros a 31 de diciembre de 2022).

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y disponen de cobertura con pólizas de seguro que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de los mismos.

7.3. Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes al 30 de junio de 2023, de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Asimismo, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una *yield* neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y es consistente con los principios de la IFRS 13.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

El detalle de las *yields* netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

30 de junio de 2023	<i>Yields netas de salida</i>	<i>Tasa de descuento</i>
Hoteles en explotación	4,00% - 6,75%	7,00% - 9,50%
Hoteles en desarrollo	4,75% - 7,50%	8,00% - 13,00%
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	11,00%	12,00%

31 de diciembre de 2022	<i>Yields netas de salida</i>	<i>Tasa de descuento</i>
Hoteles en explotación	4,00% - 6,50%	7,00% - 9,00%
Hoteles en desarrollo	4,75% - 7,50%	8,00% - 13,00%
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	11,00%	12,00%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las *yields* netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo, para la determinación del valor razonable de sus inmuebles en explotación:

(Euros)	Valor contable	-0,25% en <i>yields</i> netas de salida	+0,25% en <i>yields</i> netas de salida
Inmuebles en explotación a 30/06/23	401.700.000	412.730.000	391.780.000
Inmuebles en explotación a 31/12/22	254.240.000	260.146.000	249.140.000

Por otra parte, la variación de dos puntos porcentuales y medio en los costes de construcción estimados para los inmuebles en desarrollo tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo, para la determinación del valor razonable de dichos inmuebles:

(Euros)	Valor contable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Inmuebles en desarrollo a 30/06/23	184.057.000	188.511.000	179.741.000
Inmuebles en desarrollo a 31/12/22	317.504.000	322.711.000	312.583.000

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

7.4. Arrendamientos de las inversiones inmobiliarias

Excepto por algunos hoteles en desarrollo, las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum (Nota 19) por un plazo inicial que finalizaba en agosto de 2020. El 29 de junio de 2020 se suscribió una adenda al contrato, donde se acordó, entre otras cuestiones, ampliar el plazo en 10 años adicionales de duración, de los cuales los 5 primeros años (es decir hasta el mes de agosto de 2025) serán de obligado cumplimiento. Posteriormente, con fecha 8 de noviembre de 2021, se suscribió una nueva adenda, donde se acordó un aplazamiento para parte de las rentas de los meses de octubre de 2021 a junio de 2022 y un nuevo calendario de pagos. Adicionalmente, se incluyó una prórroga al contrato de arrendamiento que, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones económicas, el arrendatario podría ampliar su duración hasta agosto de 2040. La renta de este arrendamiento, hasta agosto de 2025, será fija y con posterioridad, se formará con una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel. La renta fija se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del Hotel Meliá de Bilbao por un plazo inicial que finaliza en septiembre de 2024, más una prórroga automática por un único plazo de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual MHRE se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble en noviembre de 2019, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Adicionalmente, en relación con el Hotel Meliá de Bilbao, MHRE tiene contratados con terceros los siguientes arrendamientos operativos, a los cuales se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble:

- o Arrendamiento de un local destinado a restaurante hasta el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con la adenda de fecha 30 de diciembre de 2022. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- o Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2036, de acuerdo con los contratos suscritos en julio de 2021. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del Hotel Radisson Collection Sevilla por un plazo inicial de obligado cumplimiento desde el 25 de junio de 2021 (fecha de entrega del hotel) y hasta el 31 de diciembre de 2026, y con tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija con crecimiento escalonado y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. Estas condiciones se acordaron en la adenda al contrato firmada el 25 de junio de 2021.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Adicionalmente, en relación con el edificio sito en calle Rioja N.º 26 de Sevilla, donde se ubica parte del Hotel Radisson Collection Sevilla, el Grupo tiene contratados con terceros los siguientes arrendamientos operativos:

- Arrendamiento de espacios de restauración, por un plazo inicial de obligado cumplimiento de 5 años y con prórrogas automáticas y sucesivas de 5 años, si ninguna de las partes se opone. La renta de estos espacios se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo del restaurante.
 - Arrendamiento de un local comercial, por un plazo de 5 años, que podrá renovarse por un único plazo de 5 años, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del Hotel Radisson Collection Bilbao por un plazo inicial de obligado cumplimiento desde el 15 de marzo de 2022 (fecha de entrega del hotel) y hasta el 31 de diciembre de 2027, y con tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija, con crecimiento escalonado, y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. Estas condiciones se acordaron en la adenda al contrato firmada el 15 de marzo de 2022.
 - En relación con el Hotel Nobu Sevilla, el 14 de mayo de 2019 MHRE había firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, desde la fecha de entrega del hotel, una vez finalizadas las obras de reforma. Sin embargo, con fecha 26 de enero de 2023 se acordó con el arrendatario la resolución anticipada de este contrato, habiendo abonado MHRE 87,6 miles de euros en concepto de indemnización. Posteriormente, con fecha 8 de marzo de 2023 MHRE ha firmado un contrato de arrendamiento sobre este inmueble con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu. El contrato tendrá una duración de 20 años a contar desde el 21 de abril de 2023 (fecha de entrega del hotel), siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta por arrendamiento de este hotel se compone de una parte fija, con crecimiento escalonado, y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel.
 - Arrendamiento del Hotel JW Marriott por un plazo de 25 años a contar desde el 27 de marzo de 2023 (fecha de entrega del hotel), siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo cuatro prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta por arrendamiento de este hotel se compone de una parte fija, con crecimiento escalonado, y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

En relación con el inmueble sito en Carrera de San Jerónimo 9 y 11 de Madrid, donde se ubica el Hotel JW Marriott, se firmaron los siguientes contratos de arrendamiento de espacios de restauración:

- El 25 de marzo de 2022 MHRE firmó un contrato de arrendamiento, por un plazo de 20 años a contar desde el 25 de marzo de 2023 (fecha de entrega del local de restauración), siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta de este local se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al volumen de facturación del restaurante.
- El 22 de julio de 2022 MHRE firmó un contrato de subarrendamiento de espacios de restauración en el Hotel JW Marriott, junto con el arrendatario de dicho hotel, por un plazo de 20 años a contar desde el 27 de marzo de 2023 (fecha de apertura del hotel), siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el subarrendatario. La renta de este local se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo del restaurante.
- Arrendamiento del Hotel Nobu de San Sebastián por un plazo de 20 años desde la apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario, y con un máximo de 3 prórrogas automáticas por períodos sucesivos de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. El 10 de agosto de 2023 se produjo la apertura de este hotel (Nota 20).
- En relación con el futuro Hotel Nobu Madrid, el 4 de febrero de 2022 MHRE firmó un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario y el resto del plazo consiste en 3 prórrogas automáticas por períodos sucesivos de 5 años, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel.

En relación con el futuro Hotel Nobu Madrid, sito en la calle Alcalá 26 de Madrid, MHRE tiene actualmente contratados con terceros un arrendamiento operativo de superficie para oficinas comerciales, al cual se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble y con vencimiento en junio de 2026. La renta de este contrato es fija y se actualiza con el IPC anualmente.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

- Arrendamiento del Hotel Iberostar Las Letras por un plazo que finaliza en enero de 2025, más una prórroga automática de 2 años de duración, si ninguna de las partes se opone con un preaviso de 6 meses. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual MHRE se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble el 27 de octubre de 2022, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Adicionalmente, en relación con el Hotel Iberostar Las Letras, MHRE tiene contratados los siguientes arrendamientos operativos, a los cuales se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble:

- o Arrendamiento de un local destinado a restaurante por un plazo que finaliza en enero de 2025, más una prórroga automática de 2 años de duración, si ninguna de las partes se opone con un preaviso de 6 meses. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
 - o Cesión de espacio en la azotea del Hotel Iberostar Las Letras, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2027, más una prórroga automática de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del restaurante ubicado en la Casa Club de los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort, por un plazo inicial de obligado cumplimiento de 7 años y con una prórroga automática de 5 años, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final del período inicial. La renta de este local se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo del restaurante.

Los ingresos provenientes de todos los contratos de arrendamiento operativo mencionados han ascendido a 8.272.626 euros en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (4.758.966 euros en el mismo período de 2022 - Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	30/06/23	30/06/22
Suministros	97.060	180.206
Tributos	474.489	260.722
Otros gastos de explotación	186.514	116.991
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar	17.077	-
TOTAL	775.140	557.919

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo, no cancelables (sin incluir los contratos relativos a los hoteles en desarrollo por no estar vigentes aún), son los siguientes:

(Euros)	30/06/23	31/12/22
Hasta un año	12.110.023	12.084.269
Entre uno y cinco años	18.135.384	24.139.657
Más de cinco años	440.200	550.250
TOTAL	30.685.607	36.774.176

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Activos financieros a largo plazo						
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias						
Cartera de negociación	-	-	875.159	600.213	875.159	600.213
Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.588.238	3.945.372	2.588.238	3.945.372
Derivados de cobertura	-	-	1.344.058	-	1.344.058	-
	-	-	4.807.455	4.545.585	4.807.455	4.545.585
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	6.982.984	5.833.061	6.982.984	5.833.061
Activos financieros a coste	12.000.000	-	-	-	12.000.000	-
	12.000.000	-	6.982.984	5.833.061	18.982.984	5.833.061
TOTAL	12.000.000	-	11.790.439	10.378.646	23.790.439	10.378.646

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del estado de situación financiera consolidado:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	-	-	3.423.094	2.044.851	3.423.094	2.044.851
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	1.384.361	2.500.734	1.384.361	2.500.734
			4.807.455	4.545.585	4.807.455	4.545.585
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	4.265.219	4.274.497	4.265.219	4.274.497
Deudores varios	-	-	761	761	761	761
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	12.000.000	-	1.305.926	956.606	13.305.926	956.606
Otros activos corrientes	-	-	1.411.078	601.197	1.411.078	601.197
	12.000.000	-	6.982.984	5.833.061	18.982.984	5.833.061
TOTAL	12.000.000	-	11.790.439	10.378.646	23.790.439	10.378.646

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo incluye provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar, asociadas principalmente a los aplazamientos de rentas acordados con motivo de la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, con los arrendatarios de los hoteles operativos.

El detalle de clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo es el siguiente:

(Euros)	30/06/23	31/12/22
Clientes	818.463	1.126.750
Facturas pendientes de formalizar	3.446.756	1.098.530
Efectos comerciales en cartera	-	2.049.217
TOTAL	4.265.219	4.274.497

El saldo de facturas pendientes de formalizar incluye provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar. El saldo al 30 de junio de 2023 se incrementa respecto al cierre del ejercicio 2022, principalmente, debido a la apertura de los hoteles JW Marriott de Madrid y Nobu Sevilla, que incluyen renta fija escalonada.

La variación de los efectos comerciales en cartera corresponde a su clasificación como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al 30 de junio de 2023 (Nota 19).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Por otra parte, el saldo de clientes se encuentra neto de una corrección valorativa por deterioro que ha tenido el siguiente movimiento durante el período:

(Euros)	30/06/23	31/12/22
Saldo inicial	(138.353)	(64.295)
Dotaciones	(50.158)	(74.058)
Reversiones	63.656	-
Aplicaciones	-	-
Saldo final	(124.855)	(138.353)

El detalle de los movimientos en la corrección valorativa por deterioro de las cuentas a cobrar del ejercicio 2022 se incluye en la Nota 8.1 de las cuentas anuales consolidadas de dicho ejercicio.

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/23	31/12/22
Inversiones financieras a largo plazo		
Instrumentos financieros derivados	875.159	700.213
Derivados de cobertura	1.344.058	-
Fianzas	1.203.877	1.344.638
TOTAL	3.423.094	2.044.851
Inversiones financieras a corto plazo		
Instrumentos de patrimonio	12.000.000	-
Créditos a empresas	202.197	-
Depósitos	696.024	646.598
Fianzas	407.705	310.008
TOTAL	13.305.926	956.606

Como instrumentos financieros derivados se incluyen dos depósitos estructurados, por valor nominal de 500 miles de euros cada uno y cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35. Durante el primer semestre de 2023 el valor razonable de estos depósitos se ha incrementado en 174.946 euros (198.850 euros en el mismo período de 2022).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Los derivados de cobertura, corresponden a dos contratos de cobertura de tipo de interés ("CAP") que se formalizaron para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que están sujetas las nuevas financiaciones obtenidas en relación con los hoteles Iberostar Las Letras y Nobu Sevilla (Nota 12.1). Las primas pagadas por estos contratos de cobertura ascendieron a un total de 1.651.900 euros, habiendo contabilizado pérdidas por 304.252 euros en el patrimonio neto consolidado, con motivo de su valoración al 30 de junio de 2023, y pérdidas por 3.590 euros en la cuenta de resultados separada intermedia consolidada del primer semestre de 2023, con motivo del devengo de dichas primas pagadas.

Las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los inmuebles y las obras realizadas en algunos inmuebles. Durante la primera mitad del ejercicio 2023 se recibió la fianza asociada al arrendamiento del hotel JW Marriott, por importe de 333 miles de euros y que fue depositada ante el correspondiente Organismo Público. Adicionalmente, se ha clasificado como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" la fianza asociada al arrendamiento del hotel Lucentum por importe de 282.261 euros (Nota 19).

Los instrumentos de patrimonio corresponden a inversiones realizadas durante el primer semestre de 2023 en dos fondos de inversión, que la Dirección del Grupo espera recuperar en el corto plazo, dado que se trata de inversiones temporales de excedentes de tesorería.

Dentro de créditos a empresas se incluye un préstamo otorgado al arrendatario de uno de los locales de restauración ubicado en el hotel JW Marriott, por importe total de 200.000 euros. Los intereses devengados durante el primer semestre de 2023 y pendientes de cobro al 30 de junio de 2023 ascienden a 2.197 euros (Nota 16.5). El préstamo tiene una duración de 1 año y devenga un tipo de interés fijo.

9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/23	31/12/22
Mercadería tienda golf	116.534	88.437
Anticipos a proveedores	782.390	830.528
TOTAL	898.924	918.965

Durante la primera mitad del ejercicio 2023 no se ha dotado ninguna provisión por deterioro de valor (tampoco en el mismo período de 2022).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo, las cuales devengan tipos de interés de mercado y cuyo saldo a 30 de junio de 2023 es de 72.855 miles de euros (72.461 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Sobre dicho saldo existen restricciones a su disponibilidad por importe de 2.875 miles de euros (2.875 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), hasta tanto se justifiquen esas cantidades con los comprobantes de las inversiones en *capex* realizadas y para las cuales el Grupo obtuvo financiación bancaria.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

11. PATRIMONIO NETO

La composición y el movimiento del patrimonio neto consolidado se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado.

11.1. Capital

Al 30 de junio de 2023, el capital social de MHRE está compuesto por 116.032.487 acciones (116.032.487 acciones a 31 de diciembre de 2022) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el BME Growth.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de MHRE es el siguiente:

Accionista	30/06/2023	31/12/2022
CL MH Spain S.à. (controlada por Castllake)	49,72%	49,72%
Aronas International	5,05%	5,05%
Mutualidad General de Previsión de la Abogacía	5,05%	5,05%

11.2. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/22	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otras variaciones (Nota 11.3)	Saldo al 30/06/23
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas de sociedades consolidadas	27.980.967	-	-	9.473.809	37.454.776
Reservas voluntarias	30.265.867	-	-	(22.030)	30.243.837
	61.287.394	-	-	9.451.779	70.739.173
Resultados de ejercicios anteriores	9.473.809	11.786.776	-	(9.473.809)	11.786.776
TOTAL	70.761.203	11.786.776	-	(22.030)	82.525.949

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(Euros)	Saldo al 31/12/21	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otras variaciones (Nota 11.3)	Saldo al 30/06/22
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas de sociedades consolidadas	(159.836)	-	-	-	(159.836)
Reservas voluntarias	50.578.617	-	(1.158.559)	(14.118)	49.405.940
	53.459.341	-	(1.158.559)	(14.118)	52.286.664
Resultados de ejercicios anteriores	8.999.106	9.473.809	-	-	18.472.915
TOTAL	62.458.447	9.473.809	(1.158.559)	(14.118)	70.759.579

Reserva legal

El saldo de esta reserva corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante. De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante y es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas, a 30 de junio de 2023, se incluye un importe de 38.628.944 euros (38.628.944 euros a 31 de diciembre de 2022) del que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de MHRE celebrada el 30 de mayo de 2023 aprobó, entre varias cuestiones, compensar las pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 12.012.057 euros con cargo a dicha reserva voluntaria especial. En este sentido, se procedió a publicar el 5 de junio de 2023 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web corporativa de MHRE el preceptivo anuncio, de conformidad con lo previsto en el artículo 319 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por remisión del artículo 335.c) de la referida ley. Dado que ningún acreedor de MHRE se ha opuesto a dicha compensación en tiempo y forma, los Administradores de MHRE, en su reunión de fecha 20 de septiembre de 2023, acordaron por unanimidad ejecutar dicha compensación (Nota 20).

11.3. Acciones de la Sociedad Dominante

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 MHRE ha adquirido 28.016 acciones propias (17.456 acciones propias en el mismo período de 2022) a un precio medio de 3,38 euros por acción (3,81 euros por acción en el mismo período de 2022), y ha vendido 22.947 acciones propias (19.479 acciones propias en el mismo período de 2022) a un precio medio de 3,47 euros por acción (3,88 euros por acción en el mismo período de 2022). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 22.030 euros (14.118 euros en el mismo período de 2022), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 11.2).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Al 30 de junio de 2023 MHRE mantenía en cartera 238.749 acciones propias que representan un 0,2% del capital social (233.680 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2022).

12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías, es la siguiente:

(Euros)	30/06/23	31/12/22
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	167.002.971	123.448.887
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	152.917.969	118.019.627
Otros pasivos financieros (Nota 12.2)	5.347.827	5.429.260
Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 19)	8.737.175	-
	167.002.971	123.448.887
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	30.618.564	25.870.978
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	6.083.026	6.181.001
Otros pasivos financieros (Nota 12.2)	1.488.245	2.261.438
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12.3)	23.047.293	17.428.539
	30.618.564	25.870.978
TOTAL	197.621.535	149.319.865

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2023, sin considerar los gastos de formalización de deudas por importe de 2.458.442 euros, es como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito	6.083.026	22.143.618	26.081.173	45.718.514	6.142.118	55.143.843	155.229.266	161.312.292	
Otros pasivos financieros	1.488.245	200.912	267.271	813.953	425.023	3.640.668	5.347.827	6.836.072	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	23.047.293	-	-	-	-	-	-	23.047.293	
TOTAL	30.618.564	22.344.530	26.348.444	46.532.467	6.567.141	58.784.511	160.577.093	191.195.657	

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022, sin considerar los gastos de formalización de deudas por importe de 1.469.371 euros, era como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito	6.181.001	7.171.171	22.695.138	25.715.059	39.537.820	24.369.810	119.488.998	125.669.999	
Otros pasivos financieros	2.261.438	217.686	487.642	483.601	554.486	3.685.845	5.429.260	7.690.698	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17.428.539	-	-	-	-	-	-	17.428.539	
TOTAL	25.870.978	7.388.857	23.182.780	26.198.660	40.092.306	28.055.655	124.918.258	150.789.236	

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

12.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito se incluye en la Nota 12.1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

Durante la primera mitad del ejercicio 2023 se han obtenido las siguientes financiaciones:

- Se han dispuesto 5,7 millones de euros del Préstamo aval ICO de la financiación sobre los inmuebles que conformarán el hotel JW Marriott, para financiar los costes de la obra de adecuación de dicho hotel
- El 24 de marzo de 2023 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con Caixabank, vinculada al hotel Iberostar Las Letras y por importe total de 35.000 miles de euros, habiendo dispuesto en esa fecha el Tramo A por 28.000 miles de euros y quedando pendiente el Tramo B por 7.000 miles de euros, que servirá para financiar el *capex* de la reforma prevista sobre dicho hotel. Esta financiación tiene un plazo de 10 años, con 2 años de gracia, y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 2,00%.
- El 28 de marzo de 2023 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con Kutxabank, vinculado al hotel Nobu San Sebastián y por importe total de 12.710 miles de euros, habiendo dispuesto en esa fecha el Tramo A por 6.300 miles de euros y quedando pendiente los Tramos B y C por importe total de 6.410 miles de euros, que servirán para financiar el *capex* de la reforma de dicho hotel. Esta financiación tiene un plazo de 14 años y 9 meses, con 18 meses de gracia, y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 1,50%.
- El 5 de junio de 2023 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con Unicaja, vinculada al hotel Nobu Sevilla y por importe total de 8.000 miles de euros. Esta financiación tiene un plazo de 10 años, con 1 año de gracia, y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 1,75%.

Por otra parte, durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, las deudas con entidades de crédito han devengado gastos financieros por importe de 2.552 miles de euros (1.717 miles de euros en el mismo período de 2022), de los cuales 482 miles de euros han sido activados en los hoteles en desarrollo (848 miles de euros en el mismo período de 2022 – Nota 7) y 2.070 miles de euros se han reconocido en la cuenta de resultados separada intermedia consolidada (869 miles de euros en el mismo período de 2022 – Nota 16.6).

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Sevilla, el Hotel Radisson Collection Bilbao, el Hotel Meliá Bilbao, el Hotel JW Marriott, el Hotel Iberostar Las Letras y el Hotel Nobu Sevilla requieren cumplir con una serie de ratios financieros, en algún caso, aplicable una vez que el hotel lleve cierto período en funcionamiento. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 30 de junio de 2023 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2022 el Grupo incumplía con uno de los ratios, pero se obtuvo la correspondiente dispensa por parte de la entidad bancaria).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

12.2. Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/23	31/12/22
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	1.140.256	1.138.698
Pasivos por arrendamientos	4.207.571	4.290.562
TOTAL	5.347.827	5.429.260
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Fianzas recibidas	-	2.049.217
Pasivos por arrendamientos	163.827	186.040
Otros	1.324.418	26.181
TOTAL	1.488.245	2.261.438

La variación de las fianzas recibidas a corto plazo está vinculada a los pagarés recibidos en garantía del pago de la renta del hotel Lucentum, que se han clasificado como "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta" al 30 de junio de 2023 (Nota 19).

El incremento del epígrafe "Otros" se debe, principalmente, a los 1.250 miles de euros que aporta el grupo Marriott al comienzo del arrendamiento del Hotel JW Marriott, como contribución ("*key money*") por haber entregado dicho hotel siguiendo los estándares de calidad de JW Marriott. De dicha cantidad, el Grupo debe entregar una parte al arrendatario de dicho hotel, según las condiciones acordadas en el contrato de arrendamiento. Asimismo, si bien dicha cantidad es aportada por el grupo Marriott a fondo perdido, en caso de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, el Grupo deberá devolver la parte proporcional en función del plazo transcurrido del arrendamiento.

12.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los pasivos financieros incluidos en este epígrafe es como sigue:

(Euros)	30/06/23	31/12/22
Proveedores y otros acreedores	22.239.529	14.829.451
Remuneraciones pendientes de pago al personal	697.765	2.232.537
Anticipos de clientes	109.999	366.551
TOTAL	23.047.293	17.428.539

El incremento en el epígrafe de "Proveedores y otros acreedores" se debe, principalmente, al desarrollo de las obras de reforma en varios hoteles (Nota 7) y de los campos de golf (Nota 6).

Dentro de remuneraciones pendientes de pago al personal al 30 de junio de 2023 se incluyen principalmente provisiones por Bonus por importe de 61 miles de euros (2.069 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) y por otros conceptos retributivos por importe de 638 miles de euros (163 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) que previsiblemente se pagarán al personal de

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

MHRE, una vez finalizado el ejercicio 2023, según lo previsto en la Política de Gestión de MHRE.

Los anticipos de clientes corresponden en su totalidad a pagos recibidos por anticipado de los clientes de los campos de golf en La Hacienda Alcadesa Links Golf Resort, en relación con los abonos de cada año.

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1. Provisiones a corto plazo

El detalle y los movimientos de las provisiones incluidas en este epígrafe al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	Saldo al 31/12/22	Dotaciones / (reversiones)	Aplicaciones	Saldo al 30/06/23
Provisión por reclamaciones contractuales	53.034	(22.917)	(30.117)	-
Provisión por contingencias fiscales	35.000	-	-	35.000
TOTAL	88.034	(22.917)	(30.117)	35.000

Durante el primer semestre de 2023 el Grupo ha alcanzado un acuerdo extrajudicial con un antiguo proveedor, que reclamaba la cantidad de 53.034 euros, reconociendo a su favor la cantidad de 30.117 euros y dándose por concluidas las reclamaciones por parte de este. En consecuencia, se contabilizó una reversión de la provisión, que se había dotado en ejercicios anteriores para atender este asunto, por el exceso resultante de 22.917 euros.

13.2. Contingencias

En el ejercicio 2021, el arrendatario del hotel Meliá Bilbao presentó una demanda judicial contra MHRE, solicitando, en aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, la reducción de las rentas correspondientes a los años 2021 a 2024, por las consecuencias adversas de la pandemia provocada por la COVID-19. Esta demanda fue contestada por MHRE, solicitándose su íntegra desestimación. La audiencia previa al juicio había sido señalada para el 21 de noviembre de 2021, pero antes de su celebración las partes solicitaron la suspensión del procedimiento para entablar negociaciones de cara a poner fin a la disputa. En opinión de los Administradores de MHRE, basada en la opinión de los asesores legales, no es necesario dotar una provisión por este asunto al 30 de junio de 2023. Adicionalmente, cabe destacar que dicho arrendatario está al corriente de pagos de todas las rentas devengadas durante el ejercicio 2023.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales es el siguiente:

(Euros)	30/06/23	31/12/22
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	4.200.960	10.343.520
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	62.501	53.613
TOTAL	4.263.461	10.397.133
Pasivos fiscales		
Pasivos por impuesto diferido	2.514.294	2.514.294
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	95.683	83.949
Retenciones	188.520	338.659
Provisión IBI (Nota 16.4)	458.000	-
Seguridad Social	80.199	80.780
TOTAL	3.336.696	3.017.682

Al 31 de diciembre de 2022 existían actuaciones de comprobación limitada abiertas por parte de la Agencia Tributaria para el IVA del ejercicio 2021 de Alcadesa Holding, S.A.U., las cuales finalizaron favorablemente con la devolución del importe solicitado (1.225 miles de euros), más 22 miles de euros de intereses de demora, el 20 de enero de 2023. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2023 el Grupo ha recibido devoluciones de IVA del ejercicio 2022 por importe total de 8.750 miles de euros.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios, para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de MHRE, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

14.1. Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, MHRE y sus sociedades dependientes se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%. En este sentido, durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios (tampoco en el mismo período de 2022).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2023 es 0% (0% en 2022).

14.2. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de las sociedades del Grupo. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 (la “Ley de SOCIMI”)

La información requerida en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, referente a las sociedades del Grupo acogidas a dicho régimen fiscal especial, se facilita en la Nota 14.3 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

15. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

La Dirección del Grupo ha realizado la segmentación de su actividad en los segmentos de negocio que se detallan a continuación en función de la tipología de los activos que adquiere y gestiona:

- Arrendamiento de hoteles: actividades de inversión en propiedades de uso hotelero y accesorias para su arrendamiento.
- Otras actividades, donde se incluye la actividad de los campos de golf.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a un segmento de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la matriz, como “Unidad Corporativa”.

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

Los precios de transferencia entre los segmentos operativos son similares a los aplicados en las transacciones con terceros.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

A continuación, se presenta la información por segmentos del período:

	Arrendamiento de hoteles		Otras actividades		Unidad Corporativa		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Importe neto de la cifra de negocios	8.272.626	4.758.966	1.657.736	746.434	-	-	9.930.362	5.505.400
Aprovisionamientos	-	-	(97.165)	(46.685)	-	-	(97.165)	(46.685)
Otros ingresos de explotación	266.288	279.341	29.102	38.447	-	-	295.390	317.788
Gastos de personal	-	-	(1.020.625)	(744.983)	(2.484.243)	(2.422.633)	(3.504.868)	(3.167.616)
Otros gastos de explotación	(2.420.239)	(967.182)	(1.007.569)	(494.379)	-	(842.540)	(3.427.808)	(2.304.101)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6.466.800	16.788.741	-	-	-	-	6.466.800	16.788.741
Amortización del inmovilizado	(66.644)	(38.913)	(242.489)	(192.110)	(104.235)	(97.394)	(413.368)	(328.417)
Deterioro del inmovilizado	-	-	(1.828.952)	(733.301)	-	-	(1.828.952)	(733.301)
Resultado por pérdida de control de sociedades dependientes	-	-	-	-	-	860.198	-	860.198
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	12.518.831	20.820.953	(2.509.962)	(1.426.577)	(2.588.478)	(2.502.369)	7.420.391	16.892.007
Ingresos y gastos financieros, neto	(2.233.246)	(878.190)	(66.744)	(32.892)	350.174	(196.432)	(1.949.816)	(1.107.514)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10.285.585	19.942.763	(2.576.706)	(1.459.469)	(2.238.304)	(2.698.801)	5.470.575	15.784.493
Total activos	646.654.532	454.311.504	15.665.766	17.870.978	86.600.354	215.506.028	748.920.652	687.688.510
Total pasivos	194.190.542	132.874.392	8.404.001	8.304.388	1.747.326	3.029.685	204.341.869	144.208.465
Otros desgloses								
Adquisiciones de inmovilizado intangible y material	-	-	1.409.441	2.313.979	34.704	695.127	1.444.145	3.009.106
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	39.847.634	32.376.787	-	-	-	-	39.847.634	32.376.787

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 8.272.626 euros (4.758.966 euros en 2022 - Nota 7.4). En el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se han obtenido adicionalmente ingresos por prestación de servicios por importe de 1.481.432 euros (672.777 euros en el mismo período de 2022) y por ventas de artículos deportivos por importe total de 176.304 euros (73.657 euros en el mismo período de 2022), todos vinculados a la explotación de dos campos de golf (Nota 6).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

(Euros)	30/06/23	30/06/22
Madrid	3.021.363	732.011
Alicante	948.380	858.127
Bilbao	2.481.866	1.982.975
Cádiz	1.711.983	796.016
Sevilla	1.766.770	1.136.271
TOTAL	9.930.362	5.505.400

16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/23	30/06/22
Sueldos y salarios	2.371.398	1.667.333
Provisión por Bonus y otros conceptos retributivos (Nota 12.3)	698.862	1.185.316
Seguridad Social a cargo de la empresa	396.151	286.528
Otros gastos de personal	38.457	28.439
TOTAL	3.504.868	3.167.616

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

Categorías	Número de personas empleadas al final del período			Número medio de personas empleadas en el período	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el período
	Hombres	Mujeres	Total		
30/06/2023					
Consejero delegado	1		1	1	-
Resto de Equipo Directivo	2	1	3	4	-
Directores de departamento	7	3	10	10	-
Resto de empleados	45	27	72	71	-
TOTAL	55	31	86	86	-
30/06/2022					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	3	1	4	3	-
Directores de departamento	7	3	10	11	-
Resto de empleados	44	19	63	59	-
TOTAL	55	23	78	74	-

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/23	30/06/22
Arrendamientos y cánones	167.717	9.996
Reparaciones y conservación	437.221	150.777
Servicios de profesionales independientes	1.010.427	724.023
Transportes	13.545	7.776
Primas de seguros	89.260	85.619
Servicios bancarios y similares	16.542	13.119
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	204.737	176.653
Suministros	377.615	306.342
Otros servicios	74.280	97.912
TOTAL	2.391.344	1.572.217

16.4. Tributos

Dentro de este epígrafe se incluye principalmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los activos inmobiliarios que posee el Grupo, cuyo gasto es reconocido en la cuenta de resultados separada intermedia consolidada al comienzo del ejercicio y por el importe correspondiente a la totalidad de dicho impuesto en el ejercicio, de acuerdo con la CINIIF 21 – Gravámenes.

16.5. Ingresos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/23	30/06/22
Intereses por saldos en cuentas corrientes bancarias	180.554	-
Intereses por créditos a empresas (Nota 8.2)	2.197	-
Otros ingresos financieros	22.911	6.325
TOTAL	205.662	6.325

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

16.6. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/23	30/06/22
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	2.070.458	746.914
Intereses por instrumentos derivados	-	10.483
Otros gastos financieros	254.760	154.509
TOTAL	2.325.218	911.906

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Millennium Development, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
A&J Home Systems, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de MHRE	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de MHRE	Alta dirección

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal del Grupo y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a partes no vinculadas.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

17.1. Entidades vinculadas

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	30/06/23	30/06/22
Arrendamientos	59.922	44.961
Servicios profesionales	29.489	30.238
Compra de materiales	23.018	4.933
Transportes	9.550	5.650
TOTAL	121.979	85.782

La Sociedad Dominante tenía arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023. Sin embargo, con fecha 28 de febrero de 2023 se firmó una adenda al contrato para ampliar la duración del contrato hasta el 31 de marzo de 2026.

El detalle de los saldos con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	30/06/23	31/12/22
Acreedores varios	-	6.205
TOTAL	-	6.205

17.2. Administradores y alta dirección

Con efectos el 14 de marzo de 2023, Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera ha dimitido como miembro del Consejo de Administración de MHRE y de todas las comisiones de las que formaba parte, habiendo aceptado el Consejo de Administración su renuncia. En consecuencia, al 30 de junio de 2023, el Consejo de Administración de MHRE está formado por 10 personas, 7 hombres y 3 mujeres (11 personas, 7 hombres y 4 mujeres al 31 de diciembre de 2022).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de MHRE, durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, es el siguiente:

(Euros)	30/06/23	30/06/22
Administradores		
Sueldos	156.000	192.000
Dietas	93.000	73.000
	249.000	265.000
Alta dirección		
Sueldos	400.000	300.000
Bonus	-	225.000
	400.000	525.000
TOTAL	649.000	790.000

Al 30 de junio de 2023 el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores de MHRE ni al personal de alta dirección (tampoco al 31 de diciembre de 2022).

Al 30 de junio de 2023 no existen anticipos ni créditos concedidos a los Administradores de MHRE ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía (tampoco al 31 de diciembre de 2022).

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores de MHRE, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 57.055 euros (57.055 euros en el mismo período de 2022).

Asimismo, durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 11.723 euros (10.346 euros en el mismo período de 2022).

18. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

El Grupo gestiona el capital y su estructura financiera con el fin de asegurar que es capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a sus accionistas.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante la primera mitad del ejercicio 2023 se han contabilizado reversiones netas de correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar por importe de 13.498 euros (en el mismo período de 2022 no se contabilizaron dotaciones ni reversiones de correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar) (Nota 8.1).

- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 30 de junio de 2023 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 26,6% (21,2% al 31 de diciembre de 2022). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 72,9 millones de euros (72,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2022), para el cálculo de la deuda financiera neta, el LTV se reduciría a 15,1% (8,8% a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, al 30 de junio de 2023, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 89,6 millones de euros (63,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2022). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 30 de junio de 2023, los Administradores de MHRE entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles del Grupo y la duración de los contratos de arrendamiento (Nota 7.4), los Administradores de MHRE entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 30 de junio de 2023 aproximadamente un 61% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (81% a 31 de diciembre de 2022). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, si bien para un 21% de la deuda con entidades de crédito se han formalizado contratos de cobertura de tipo de interés ("CAP") que limitan la subida del tipo de interés. Dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores de MHRE consideran que este riesgo es moderado.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

19. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Durante el primer semestre de 2023 la Dirección del Grupo otorgó un mandato de venta del Hotel Lucentum a CBRE Real Estate, S.A. A la fecha, se han recibido algunas ofertas de potenciales compradores, pero ninguna de ellas tiene carácter vinculante. Por este motivo, los activos y pasivos vinculados a dicho hotel han sido clasificados como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta”, respectivamente, en el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023.

El detalle de los principales epígrafes de activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	30/06/23
Activos	
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	32.300.000
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	282.261
Deudores comerciales a largo plazo	824.162
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.746.896
Otros activos corrientes	38.183
Activos clasificados como mantenidos para la venta	36.191.502
Pasivos	
Deudas a largo plazo (Nota 12)	8.737.175
Deudas con entidades de crédito	8.454.914
Otros pasivos financieros	282.261
Deudas a corto plazo (Nota 12)	2.989.884
Deudas con entidades de crédito	940.667
Otros pasivos financieros	2.049.217
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	11.727.059

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- El 14 de julio de 2023 el Grupo ha sido víctima de una estafa (*phishing*) que ha supuesto una pérdida extraordinaria de 887 miles de euros. El Grupo se encuentra actualmente explorando todas las vías para poder recuperar esa cantidad y ha acordado implementar medios de protección adicionales frente a este tipo de ataques, así como medidas de mejora del control interno.
- El 10 de agosto de 2023 se produjo la apertura del Hotel Nobu San Sebastián.
- El 20 de septiembre de 2023, los Administradores de MHRE acordaron por unanimidad ejecutar la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 12.012.057 euros, con cargo a la reserva voluntaria especial, de acuerdo con lo aprobado en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de MHRE celebrada el 30 de mayo de 2023.

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad el Grupo

Durante el primer semestre de 2023, la actividad turística tuvo un crecimiento significativo, superando niveles pre-pandemia, todo ello a pesar de la guerra en Ucrania, la persistente inflación y la sombra de una posible recesión. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), durante la primera mitad de 2023 las pernoctaciones en hoteles se incrementaron un 13,5% respecto al primer semestre del año anterior y fueron superiores a las del primer semestre del año 2019. Asimismo, se observó un incremento en los turistas extranjeros que visitaron España, gracias a la fuerte demanda embalsada y las ganas de viajar, tras el restablecimiento de la conectividad aérea internacional. En consecuencia, durante el primer semestre de 2023 se observaron incrementos de tarifas y niveles de ocupación nada desdeñables, que ayudaron a los operadores hoteleros a compensar los incrementos de los costes operativos derivados de la inflación. Según datos del INE, durante el primer semestre de 2023, la tarifa media diaria por habitación (ADR) en los hoteles de 5* alcanzó los 238 euros (+10% respecto al primer semestre de 2022) y el ingreso medio por habitación disponible (RevPar) alcanzó los 155 euros (+19% respecto al primer semestre de 2022), lo que arroja una ocupación media en dichos hoteles de 65% (60% en el primer semestre de 2022).

Esta recuperación del mercado turístico español contribuyó a afianzar la apuesta de los inversores por el sector turístico en un momento de alta incertidumbre económica. En este sentido, de acuerdo con el informe Inversión Hotelera España 1º semestre 2023 de Colliers, la primera mitad de 2023 mostró una intensa actividad en la inversión hotelera, registrando a cierre de junio un volumen de 1.383 millones de euros, que sitúa al semestre como el cuarto mejor dato de la serie histórica. Según este informe, los fundamentales del sector turístico han demostrado ser sólidos: vigorosa recuperación de la demanda en un contexto de fuertes subidas de tarifa que han ayudado a paliar los efectos de la inflación sobre la estructura de costes de los hoteles. Esta circunstancia ha contribuido al mantenimiento de la confianza entre los inversores y a que estos desplieguen su liquidez.

Según Colliers, los inversores han realizado una fuerte apuesta por activos de calidad y, en particular, del segmento lujo. Éste ha demostrado ser altamente líquido y resiliente en momentos de máxima incertidumbre, experimentando además la recuperación más vigorosa tras el Covid gracias a la inelasticidad de su demanda al precio, lo que ha permitido a los hoteles subir considerablemente las tarifas sin sacrificios relevantes en la ocupación. Según el informe de Colliers, las categorías 5* y 5*GL han acaparado el 52% de la inversión hotelera (717 millones de euros) en este primer semestre.

Asimismo, dicho informe de Colliers destaca que en el contexto de incertidumbre actual, se consolida el interés de los inversores por los destinos más *prime*, tanto urbanos – Madrid y Barcelona – como vacacionales – Baleares, Canarias y Costa del Sol –, que han concentrado el 92% de la inversión hotelera en el primer semestre de 2023.

La senda iniciada por los Bancos Centrales de subidas de tipos de interés con el objetivo de combatir la crisis inflacionaria, previsiblemente continuarán durante la segunda mitad de 2023, lo que ocasionará el incremento de los costes de financiación, y posiblemente demore las

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

decisiones de inversión, por la brecha entre la expectativa de precio de compradores y vendedores.

Sin embargo, el liderazgo de nuestro país en la industria turística, unido a la calidad de la planta hotelera y a la existencia de interesantes oportunidades de reposicionamiento de hoteles, continuará contribuyendo a impulsar la inversión hotelera en los próximos años.

Evolución de los negocios y situación del Grupo

En este contexto, durante el primer semestre de 2023 el Grupo ha obtenido un resultado positivo de 5,5 millones de euros (15,8 millones de euros en el primer semestre de 2022), a pesar de que solo siete de los trece hoteles que tiene en cartera han estado en explotación. El resultado neto del período se ha generado gracias a la mejora significativa del EBITDA, que se incrementó algo más de 9 veces, respecto al mismo período del ejercicio anterior, alcanzando los 3,2 millones de euros (0,3 millones de euros en el primer semestre de 2022), debido principalmente al incremento de las rentas por el arrendamiento de hoteles. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2023 se ha producido una variación positiva en el valor razonable de los activos inmobiliarios, que reportó un beneficio de 6,5 millones de euros (16,8 millones de euros en el primer semestre de 2022) y, por otro lado, se ha registrado un deterioro de valor sobre los campos de golf por importe de 1,8 millones de euros (0,7 millones de euros en el primer semestre de 2022). Por último, se registraron pérdidas por importe de 1,9 millones de euros en los resultados financieros (pérdidas por importe de 1,1 millones de euros en el primer semestre de 2022) debido, principalmente, al incremento del volumen de deuda con entidades de crédito y alza en los tipos de interés.

En el primer semestre de 2023 la actividad de arrendamiento de hoteles mostró claros signos de recuperación, habiéndose incrementado los ingresos por rentas en un 74% respecto al mismo período de 2022, principalmente, debido a las aperturas de los hoteles JW Marriott en Madrid y Nobu Sevilla, que se encontraban en obras el ejercicio anterior, las rentas obtenidas del hotel Iberostar Las Letras, que no formaba parte de la cartera del Grupo en el primer semestre de 2022, y a la actualización de las rentas por IPC, habiendo contribuido significativamente al incremento del EBITDA mencionado anteriormente. También destacar la variación positiva en el valor razonable de los activos inmobiliarios mencionada anteriormente, que supone una excepción a la caída generalizada en las valoraciones de activos inmobiliarios reportadas por otras SOCIMI cotizadas en el Mercado Continuo, lo que es una evidencia de la resiliencia de la cartera de activos y del modelo de negocio de MHRE.

Respecto a las inversiones del Grupo, durante la primera mitad del ejercicio 2023 no se realizó ninguna adquisición, sin embargo, el Grupo incurrió en costes por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles y de los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort por importe total de 41,2 millones de euros, dentro del cual se incluyen 0,5 millones de euros de gastos financieros, y junto con la variación positiva en el valor razonable de estos activos, han hecho que el valor GAV de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo se haya incrementado 7,8%, pasando de 586,5 millones de euros al cierre del ejercicio 2022 a 632,1 millones de euros al 30 de junio de 2023, considerando en dicha cifra 14,1 millones de los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort (14,7 millones al cierre del ejercicio 2022)

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

contabilizados como inmovilizado material, 32,3 millones de euros del Hotel Lucentum clasificado como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al 30 de junio de 2023 y sin considerar los anticipos para la compra de inmuebles por importe de 6,7 millones de euros (6,7 millones de euros al cierre del ejercicio 2022).

El desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo se han visto afectadas en cierta medida por los problemas en la cadena de suministro de materiales a nivel internacional, así como por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, pero sin llegar a generar retrasos ni incremento de costes significativos.

Adicionalmente, el Grupo continuó cerrando acuerdos con algunas de las principales cadenas hoteleras del mundo que operan en el segmento de lujo. El 26 de enero de 2023 se llegó a un acuerdo con Alma Gestión de Hoteles, S.L.U. para rescindir anticipadamente el contrato de arrendamiento que mantenía sobre el inmueble de Plaza San Francisco 11-12 de Sevilla y posteriormente, el 8 de marzo de 2023, se ha firmado un contrato de arrendamiento con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu.

El *Net Asset Value* (NAV) calculado siguiendo las recomendaciones de la European Public Real Estate Association (en adelante “NAV EPRA NTA”) del Grupo al 30 de junio de 2023 se detalla a continuación:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO	544.578.783	539.428.164
<u>Ajustes:</u>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	304.252	-
Impuesto diferido vinculado a inversiones inmobiliarias	1.257.147	1.257.147
Activos intangibles contabilizados en el balance	(52.645)	(23.248)
NAV EPRA NTA	546.087.537	540.662.063
N.º de acciones en circulación	116.032.487	116.032.487
NAV EPRA NTA / acción	4,71	4,66

El principal objetivo del Grupo para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para tener plenamente en rentabilidad la totalidad de la cartera de activos actual en los siguientes 18-24 meses, habiéndose producido la apertura del Hotel Nobu San Sebastián el 10 de agosto de 2023, así como realizar nuevas adquisiciones con los fondos remanentes obtenidos en el segundo desembolso de la ampliación de capital ejecutada en mayo de 2022. Esto permitirá la consolidación de la cartera, con el consiguiente aumento de ingresos, que permita iniciar el reparto de dividendos a los accionistas.

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta el Grupo

Los factores de riesgo que pueden afectar al Grupo, así como las políticas para mitigarlos, se detallan a continuación:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de



Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante la primera mitad del ejercicio 2023 se han contabilizado reversiones netas de correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar por importe de 13.498 euros (en el mismo período de 2022 no se contabilizaron dotaciones ni reversiones de correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar).

- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 30 de junio de 2023 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 26,6% (21,2% al 31 de diciembre de 2022). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 72,9 millones de euros (72,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2022), para el cálculo de la deuda financiera neta, el LTV se reduciría a 15,1% (8,8% a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, al 30 de junio de 2023, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 89,6 millones de euros (63,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2022). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 30 de junio de 2023, los Administradores de MHRE entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles del Grupo y la duración de los contratos de arrendamiento, los Administradores de MHRE entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 30 de junio de 2023 aproximadamente un 61% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (81% a 31 de diciembre de 2022). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, si bien para un 21% de la deuda con entidades de crédito se han formalizado contratos de cobertura de tipo de interés ("CAP") que limitan la subida del tipo de interés. Dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores de MHRE consideran que este riesgo es moderado.

Dado el entorno cambiante, la Dirección y los Administradores de MHRE están llevando a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el primer semestre de 2023.



Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Acciones propias

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 MHRE ha adquirido 28.016 acciones propias (17.456 acciones propias en el mismo período de 2022) a un precio medio de 3,38 euros por acción (3,81 euros por acción en el mismo período de 2022), y ha vendido 22.947 acciones propias (19.479 acciones propias en el mismo período de 2022) a un precio medio de 3,47 euros por acción (3,88 euros por acción en el mismo período de 2022).

Al 30 de junio de 2023 MHRE mantenía en cartera 238.749 acciones propias que representan un 0,2% del capital social (233.680 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2022).

Uso de instrumentos financieros

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo para ciertos préstamos de entidades de crédito que están sujetos a un tipo de interés variable. Durante la primera mitad del ejercicio 2023 se firmaron dos contratos de cobertura de tipo de interés ("CAP"), para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que están sujetas las nuevas financiaciones obtenidas en relación con los hoteles Iberostar Las Letras y Nobu Sevilla. Las primas pagadas por estos contratos de cobertura ascendieron a un total de 1.651.900 euros, habiendo contabilizado pérdidas por 304.252 euros en el patrimonio neto consolidado, con motivo de su valoración al 30 de junio de 2023, y pérdidas por 3.590 euros en la cuenta de resultados separada intermedia consolidada del primer semestre de 2023, con motivo del devengo de dichas primas pagadas.

El Grupo tiene contratados instrumentos financieros derivados que consisten en dos depósitos estructurados, por valor nominal de 500 miles de euros cada uno y cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35. Durante el primer semestre de 2023 el valor razonable de estos depósitos se ha incrementado en 174.946 euros (198.850 euros en el mismo período de 2022).

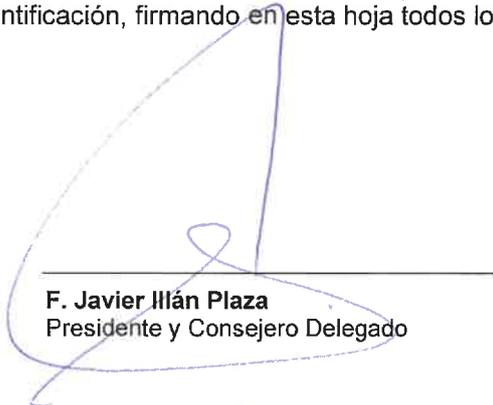
Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 20 de las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

h

Formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados e informe de gestión intermedio consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., con fecha 20 de septiembre de 2023, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados junto con el informe de gestión intermedio consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



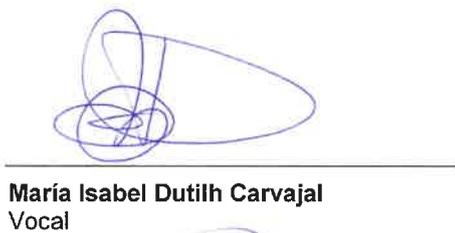
F. Javier Illán Plaza
Presidente y Consejero Delegado



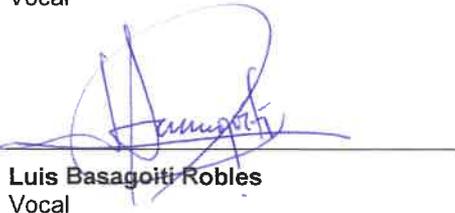
Jaime Montalvo Correa
Vocal



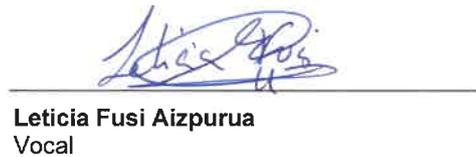
José María Castellano Ríos
Vocal



María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal



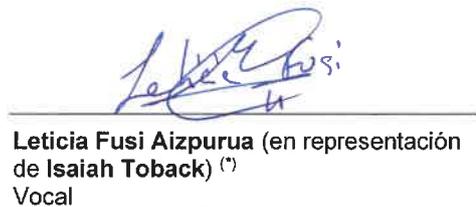
Luis Basagoiti Robles
Vocal



Leticia Fusi Aizpurua
Vocal



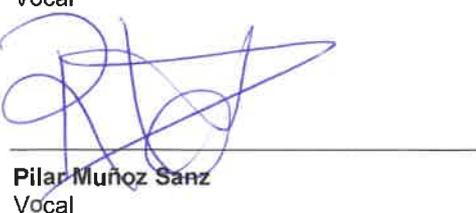
Eduardo D'Alessandro Cishek
Vocal



Leticia Fusi Aizpurua (en representación
de Isaiah Toback) (*)
Vocal



Javier Martínez-Piqueras Barceló
Vocal



Pilar Muñoz Sanz
Vocal

(*) El consejero D. Isaiah Toback no ha asistido a la reunión del Consejo, habiendo autorizado expresamente a Dña. Leticia Fusi Aizpurua para formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados y el informe de gestión intermedio consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, y a firmar esta hoja en su nombre, tal como figura en el acta del Consejo.



MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.

Información financiera de carácter individual (Balance intermedio y Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia) correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Balance intermedio al 30 de junio de 2023

(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/23 (*)	31/12/22
ACTIVO NO CORRIENTE	517.285.926	516.755.128
Inmovilizado intangible	52.645	23.248
Inmovilizado material	193.762	224.188
Inversiones inmobiliarias	397.005.402	418.020.116
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	115.950.019	94.739.288
Inversiones financieras a largo plazo	3.148.292	1.770.050
Deudores comerciales a largo plazo	935.806	1.978.238
ACTIVO CORRIENTE	121.545.889	76.630.173
Activos no corrientes mantenidos para la venta	36.191.502	-
Existencias	703.784	704.494
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.603.610	7.821.563
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.785.856	3.609.793
Deudores varios	761	761
Créditos con las Administraciones Públicas	816.993	4.211.009
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	330.288	-
Inversiones financieras a corto plazo	12.514.973	143.546
Periodificaciones a corto plazo	627.433	291.268
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	67.574.299	67.669.302
TOTAL ACTIVO	638.831.815	593.385.301

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO	476.586.008	478.174.455
Fondos propios	476.890.260	478.174.455
Capital	116.032.487	116.032.487
Prima de emisión	341.887.362	341.887.362
Reservas	33.284.397	33.306.427
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.033.338)	(1.039.664)
Resultados de ejercicios anteriores	(12.012.157)	-
Resultado del período	(1.268.491)	(12.012.157)
Activos financieros a valor razonable con cambios en PN	(304.252)	-
PASIVO NO CORRIENTE	134.213.333	98.658.428
Deudas a largo plazo	134.213.333	98.658.428
Deudas con entidades de crédito	133.351.643	97.798.296
Otros pasivos financieros	861.690	860.132
PASIVO CORRIENTE	28.032.474	16.552.418
Provisiones a corto plazo	35.000	35.000
Deudas a corto plazo	6.225.236	7.383.931
Deudas con entidades de crédito	4.927.978	5.334.714
Otros pasivos financieros	1.297.258	2.049.217
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.997.569	9.117.384
Proveedores	7.318.457	3.772.709
Acreedores varios	1.811.630	2.802.276
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	698.862	2.232.338
Deudas con las Administraciones Públicas	165.395	306.836
Anticipos de clientes	3.225	3.225
Periodificaciones a corto plazo	47.610	16.103
Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	11.727.059	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	638.831.815	593.385.301

(*) No auditado

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(Expresada en euros)

	30/06/23 (*)	30/06/22 (*)
Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios	6.625.730	3.451.974
Ingresos por arrendamientos	6.625.730	3.451.974
Otros ingresos de explotación	225.521	173.936
Gastos de personal	(2.484.242)	(2.422.633)
Sueldos, salarios y asimilados	(2.292.707)	(2.296.173)
Cargas sociales	(191.535)	(126.460)
Otros gastos de explotación	(2.026.639)	(1.469.091)
Servicios exteriores	(1.555.251)	(1.110.590)
Tributos	(454.311)	(358.501)
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(17.077)	-
Amortización del inmovilizado	(1.375.819)	(760.392)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	49.589	(1.351.935)
Otros resultados	(22)	(13.925)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.014.118	(2.392.066)
Ingresos financieros	1.629.250	602.850
De participaciones en instrumentos de patrimonio	330.288	48.977
De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.298.962	553.873
Gastos financieros	(2.308.071)	(1.306.435)
Por deudas con terceros	(2.308.071)	(1.306.435)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	171.356	(198.850)
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	171.356	(198.850)
Diferencias de cambio	(1.617)	(3.082)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(2.255.480)	5.000.495
Deterioros y pérdidas	(2.255.480)	(1.654.976)
Resultados por enajenaciones y otras	-	6.655.471
Incorporación al activo de gastos financieros	481.953	847.664
RESULTADO FINANCIERO	(2.282.609)	4.942.642
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.268.491)	2.550.576
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL PERÍODO	(1.268.491)	2.550.576

(*) No auditado