



Madrid, a 17 de abril de 2024

Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, 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

- Informes de Auditoria correspondientes a las Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales del periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales e Informes de Gestión Consolidado e Individual del periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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

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,

Luis Basagoiti
Presidente y Consejero Delegado
Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente**

**MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de resultados separada, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas a las cuentas anuales, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción El Grupo tiene registrado en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2023 un importe de 616.170 miles de euros, que representa el 83% del total Activo, correspondiente al valor neto contable de los inmuebles propiedad del Grupo.

Los administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico el valor razonable de las inversiones inmobiliarias tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la relevancia de los importes involucrados y a que la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias requiere la realización de estimaciones significativas por parte de expertos independientes, de la Dirección y de los administradores, ambos de la Sociedad dominante, que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular, sobre las asunciones que sustentan las rentas estimadas, las tasas de descuento y las “yields” de salida utilizadas).

La información relativa a las normas de valoración aplicables, la metodología y las principales asunciones utilizadas para la valoración de las inversiones inmobiliarias, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 4.3 y 7 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad dominante para la identificación de indicios de deterioro y determinar el valor razonable de los activos registrados como “Inversiones inmobiliarias”, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Obtención de los informes de valoración realizados por los expertos independientes contratados por la Dirección de la Sociedad dominante para la valoración de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dichos expertos a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.
- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes para la determinación de los importes recuperables para una muestra de activos, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, tasas de descuento y “yields” de salida empleadas, así como de los análisis de sensibilidad realizados.

- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción Tal y como se indica en la nota 1.1 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas, la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde sus respectivas fechas de constitución, siendo una de las principales características de estas entidades que tributan al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

El régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinados requisitos relativos a, entre otros, objeto social, capital social mínimo, inversión patrimonial, rentas que genere dicha inversión, negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación, información y obligatoriedad de distribución de resultados. La evaluación del cumplimiento de algunos de dichos requisitos requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones consideradas por la Dirección de la Sociedad dominante en relación con dichas estimaciones.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la complejidad inherente al proceso de estimación en la evaluación del cumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados y a que el incumplimiento de dichos requisitos podría conllevar, en caso de no subsanarse, la pérdida del régimen fiscal especial, pasando en tal caso la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, lo que impactaría significativamente en las cuentas anuales consolidadas.

La información relativa a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y al cumplimiento de los requisitos correspondientes se encuentra recogida en las notas 1.1, 4.9 y 14.3 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso seguido por la Dirección de la Sociedad dominante para la evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen especial de las SOCIMI.
- ▶ Obtención de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad dominante en relación con el cumplimiento de las obligaciones asociadas al mencionado régimen fiscal especial.
- ▶ Revisión y evaluación de la razonabilidad de la información obtenida y de su integridad en relación con todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a fecha de análisis, involucrando para ello a nuestros especialistas fiscales.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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



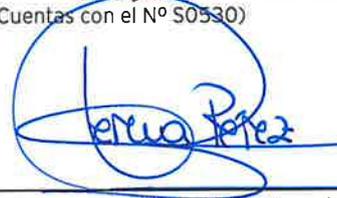
ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/07784

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



María Teresa Pérez Bartolomé
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 15291)

10 de abril de 2024



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

Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2023

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/23	31/12/22
ACTIVO NO CORRIENTE		638.548.493	602.269.955
Inmovilizado intangible	6	69.194	23.248
Inmovilizado material	6	18.727.394	19.257.122
Inversiones inmobiliarias	7	616.170.277	578.444.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	2.149.586	2.044.851
Deudores comerciales a largo plazo	8	1.432.042	2.500.734
ACTIVO CORRIENTE		105.114.348	89.610.124
Existencias	9	1.241.349	918.965
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		12.679.441	14.672.391
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	4.280.489	4.274.497
Deudores varios	8	2.003	761
Créditos con las Administraciones Públicas	14	8.396.949	10.397.133
Inversiones financieras a corto plazo	8	23.473.477	956.606
Otros activos corrientes	8	1.079.285	601.197
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	33.126.747	72.460.965
		71.600.299	89.610.124
Activos mantenidos para la venta	5	33.514.049	-
TOTAL ACTIVO		743.662.841	691.880.079
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		535.613.979	539.428.164
Fondos propios		536.403.717	539.428.164
Capital	11.1	116.032.487	116.032.487
Prima de emisión	11.2	341.887.362	341.887.362
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	82.511.971	70.761.203
Acciones de la Sociedad Dominante	11.4	(1.101.380)	(1.039.664)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(2.926.723)	11.786.776
Ajustes por cambios de valor	8.2	(789.738)	-
PASIVO NO CORRIENTE		164.172.234	125.963.181
Deudas a largo plazo		161.657.940	123.448.887
Deudas con entidades de crédito	12.1	156.395.294	118.019.627
Otros pasivos financieros	12.2	5.262.646	5.429.260
Pasivos por impuesto diferido	14	2.514.294	2.514.294
PASIVO CORRIENTE		43.876.628	26.488.734
Provisiones a corto plazo	13	535.000	88.034
Deudas a corto plazo		8.479.418	8.442.439
Deudas con entidades de crédito	12.1	6.924.353	6.181.001
Otros pasivos financieros	12.2	1.555.065	2.261.438
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		23.519.789	17.931.927
Proveedores y acreedores varios	12.3	22.257.371	14.829.451
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12.3	349.219	2.232.537
Deudas con las Administraciones Públicas	14	405.864	503.388
Anticipos de clientes	12.3	507.335	366.551
Otros pasivos corrientes	12	72.449	26.334
		32.606.656	26.488.734
Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta	5	11.269.972	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		743.662.841	691.880.079

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023

Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

	Notas	2023	2022
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		22.174.784	12.323.093
Ingresos por arrendamientos	16.1	18.383.468	9.875.588
Ingresos por servicios prestados	16.1	3.389.516	2.174.075
Ingresos por ventas	16.1	401.800	273.430
Aprovisionamientos		(217.878)	(160.143)
Otros ingresos de explotación		981.288	746.283
Gastos de personal	16.2	(5.932.171)	(6.589.019)
Otros gastos de explotación		(6.204.787)	(4.705.959)
Servicios exteriores	16.3	(5.069.245)	(3.791.186)
Tributos		(1.135.542)	(914.773)
Pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar	8.1	(572.996)	(74.058)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	(4.807.606)	14.988.227
Amortización del inmovilizado	6	(794.552)	(856.351)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(583.175)	(2.458.289)
Deterioros y pérdidas		(598.282)	(2.433.756)
Resultados por enajenaciones y otras		15.107	(24.533)
Resultado por pérdida de control de sociedades dependientes	5	-	860.198
Otros resultados	13 y 19.3	(1.404.692)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.638.215	14.073.982
Ingresos financieros		1.129.111	25.736
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.129.111	25.736
Gastos financieros	16.4	(6.085.580)	(2.014.078)
Por deudas con terceros		(6.085.580)	(2.014.078)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8.2	(118.991)	(292.187)
Diferencias de cambio		(1.770)	(6.677)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8.2	(487.709)	-
RESULTADO FINANCIERO		(5.564.938)	(2.287.206)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.926.723)	11.786.776
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(2.926.723)	11.786.776
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(2.926.723)	11.786.776
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	4.20	-0,03	0,12

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

	Notas	2023	2022
Resultado consolidado del ejercicio (I)		(2.926.723)	11.786.776
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	8.2	(789.738)	-
Por otros ajustes	11.3	-	(1.152.261)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		(789.738)	(1.152.261)
Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	-	258.985
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)		-	258.985
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		(3.716.461)	10.893.500
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		(3.716.461)	10.893.500
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 consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 11.4)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor	Total
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	-	-	(1.152.261)	-	11.786.776	258.985	10.893.500
Operaciones con socios o propietarios:	39.106.386	117.319.158	(18.792)	(33.037)	-	-	156.373.715
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 11.1)	39.106.386	117.319.158	-	-	-	-	156.425.544
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	(18.792)	(33.037)	-	-	(51.829)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	9.473.809	-	(9.473.809)	-	-
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 (Nota 8.2)	-	-	-	-	(2.926.723)	(789.738)	(3.716.461)
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	(36.008)	(61.716)	-	-	(97.724)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	(36.008)	(61.716)	-	-	(97.724)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	11.786.776	-	(11.786.776)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	116.032.487	341.887.362	82.511.971	(1.101.380)	(2.926.723)	(789.738)	535.613.979

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

	Notas	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.926.723)	11.786.776
Ajustes del resultado		13.710.862	(10.409.306)
Amortización del inmovilizado	6	794.552	856.351
Correcciones valorativas por deterioro	6 y 8.2	1.085.991	2.507.814
Perdidas por el deterioro de cuentas a cobrar	8.2	572.996	-
Variación de provisiones	13	-	(73.852)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	6	(15.107)	24.533
Ingresos financieros		(1.129.111)	(25.736)
Gastos financieros	16.4	6.085.580	2.014.078
Diferencias de cambio		1.770	6.677
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8.2	118.991	292.187
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	4.807.606	(14.988.227)
Otros ingresos y gastos	13 y 19.3	1.387.594	(1.023.131)
Cambios en el capital corriente		2.660.321	418.689
Existencias	9	(322.384)	(491.418)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.627.275)	(4.225.679)
Otros activos corrientes		(504.788)	(203.093)
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.068.653	5.365.896
Otros pasivos corrientes		46.115	(27.017)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.642.926)	(1.595.757)
Pagos de intereses		(5.363.514)	(1.621.493)
Cobros de intereses		757.012	25.736
Otros pagos		(36.424)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		8.801.533	200.402
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(104.439.747)	(181.819.007)
Inmovilizado intangible y material		(911.948)	(3.551.916)
Inversiones inmobiliarias	7	(79.185.884)	(176.556.463)
Otros activos financieros		(24.341.915)	(1.710.628)
Cobros por desinversiones		7.604.580	36.900.537
Inmovilizado intangible y material		18.003	1.654
Inversiones inmobiliarias	7	6.700.000	1.004.100
Otros activos financieros		886.577	11.494.707
Activos mantenidos para venta	5	-	24.400.076
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(96.835.166)	(144.918.470)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(97.724)	155.221.454
Emisión de instrumentos de patrimonio	11.1	-	155.273.283
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	(208.414)	(143.836)
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	110.690	92.007
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		48.798.909	8.418.886
Emisión		53.816.763	16.528.774
Deudas con entidades de crédito		53.300.500	15.505.279
Otras deudas		516.263	1.023.495
Devolución y amortización de		(5.017.854)	(8.109.888)
Deudas con entidades de crédito		(4.611.201)	(6.322.431)
Otras deudas		(406.653)	(1.787.457)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		48.701.184	163.640.340
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(1.770)	(6.677)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(39.334.218)	18.915.595
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		72.460.965	53.545.370
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	33.126.746	72.460.965

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 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 MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A. 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 las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Con fecha 22 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante adquirió el 50% de las participaciones de la sociedad Varia Pza Magdalena, S.L. (en adelante "Varia") vía suscripción de una ampliación de capital. En dicha operación no se tomó el control de la sociedad.

Con fecha 6 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el restante 50% de Varia, pasando a ejercer, en esa fecha, el control sobre dicha sociedad.

Anteriormente, con fecha 31 de julio de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el 92,86% de las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. (en adelante "C220"), pasando a ejercer el control sobre dicha sociedad. Posteriormente, el 11 de octubre de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el restante 7,14% de dicha sociedad.

Con fecha 10 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U. (en adelante "Alcaidesa Holding"), que a su vez poseía el 100% de las participaciones sociales de Alcaidesa Golf, S.L.U. (en adelante "Alcaidesa Golf"). Posteriormente, en septiembre de 2020 Alcaidesa Holding se fusionó, por absorción, con Alcaidesa Golf.

Por último, el 19 de diciembre de 2019 se constituyó la sociedad mercantil MHRE San Roque, S.L. (Sociedad Unipersonal), con un capital social de 3.000 euros que fue íntegramente suscrito y desembolsado por la Sociedad Dominante.

Por lo indicado, con anterioridad al 31 de julio de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Por otra parte, con fecha 31 de enero de 2022 se formalizó la venta al ex consejero Ibervalles, S.A. de la totalidad de las participaciones que poseía MHRE en Millenium Hotels C220, S.L.U., la cual fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante formaban parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2022:

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.

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 las cuentas anuales consolidadas.

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

El 25 de julio de 2017, el que hasta esa fecha era Accionista Único de MHRE, aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del momento de su constitución. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

Con fecha 5 de septiembre de 2019, el Accionista Único de C220 y Varia aprobó el acogimiento de ambas sociedades al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de 2019 en tiempo y forma.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Asimismo, con fecha 4 de septiembre de 2020 y 24 de septiembre de 2020 la Sociedad Dominante aprobó el acogimiento de Alcadesa Holding y MHRE San Roque, S.L.U., respectivamente, al régimen fiscal especial de las SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2020, habiendo sido comunicadas estas decisiones a la Agencia Tributaria el 25 de septiembre de 2020 en tiempo y forma.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran por tanto 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”).

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad Dominante procedió a aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2017 y las sociedades dependientes mencionadas lo hicieron desde los ejercicios 2019 y 2020.

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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.
 - 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 3.1.

El incumplimiento de 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (misma situación al 31 de diciembre de 2022).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 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.

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de MHRE para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 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 estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto significativo 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, si le son aplicables, cuando entren en vigor en la Unión Europea. 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 cuentas anuales consolidadas.

2.3. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas 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 31 de diciembre 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 ejercicio finalizado en dicha fecha.

Todos los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas 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 del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, 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 ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1.1 y 14.3).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Notas 4.3 y 7).

2.5. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados separada consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.6. Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizadas por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

- a) Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de MHRE y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto f) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) La participación de los socios minoritarios, en caso de existir, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Dicha participación de los socios minoritarios en:
 - El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Socios externos” del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
 - Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado del ejercicio atribuible a socios externos” de la cuenta de resultados separada consolidada.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- f) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de MHRE y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2023
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(16.909.539)
	(16.909.539)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(16.909.539)
	(16.909.539)

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, MHRE y sus sociedades dependientes 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 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 (ver Nota 11.3).

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.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

4.1. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

Esta partida incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 4 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen.

4.2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada. Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	25-50 años
Maquinaria	5 años
Instalaciones	3,5 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años
Elementos de transporte	5 años

En cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.3. Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. 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.

En la Nota 7 se incluye información detallada de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

4.4. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

El Grupo como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Por otra parte, el Grupo aplica el siguiente modelo de reconocimiento y valoración para todos los arrendamientos operativos en los que opera como arrendatario, excepto para los activos de bajo valor y los arrendamientos a corto plazo:

- **Activos por derechos de uso – Inmovilizado material**

El Grupo reconoce los activos por derechos de uso al inicio del arrendamiento. Es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso. Los activos por derechos de uso se valoran al coste, menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier cambio en la valoración de los pasivos por arrendamiento asociados.

El coste inicial de los activos por derechos de uso incluye el importe de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costes directos iniciales y los pagos por arrendamiento realizados antes de la fecha de comienzo del arrendamiento. Los incentivos recibidos se descuentan del coste inicial.

Los activos por derechos de uso se amortizan linealmente por el menor de la vida útil estimada y el plazo del arrendamiento:

	Años de vida útil
Construcciones	5-35 años

Sin embargo, si el Grupo estima que es razonablemente cierto obtener la propiedad del activo arrendado al final del plazo del arrendamiento, los activos por derechos de uso se amortizarían en función de la vida útil del activo. Los activos por derechos de uso están sujetos al análisis del deterioro.

Los contratos de arrendamiento del Grupo no incluyen obligaciones de desmantelamiento u obligaciones de restauración.

Los activos por derechos de uso se presentan en el epígrafe “Inmovilizado material” del estado de situación financiera consolidado.

- **Pasivos por arrendamiento**

Al inicio del arrendamiento, el Grupo reconoce los pasivos por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos los pagos que contractualmente se podrían calificar como variables, pero que en esencia son fijos) menos los incentivos por arrendamiento, pagos variables que dependen de un índice o un tipo y los importes que se espera que se paguen en concepto de garantías de valor residual. Los pagos por arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción y los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de la opción de rescindir el arrendamiento. Los pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos del período en el que se produce

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

el evento o condición que desencadena el pago.

Cuando se calcula el valor actual de los pagos por arrendamiento, el Grupo utiliza el tipo de interés incremental a fecha de inicio del arrendamiento si el tipo de interés implícito en el arrendamiento no puede determinarse fácilmente. Después de la fecha de inicio, el importe de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos por arrendamiento realizados. Además, se valorará nuevamente el pasivo por arrendamiento si se realiza una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos por arrendamiento fijo en esencia o un cambio en la evaluación para comprar el activo subyacente. El pasivo también se incrementa si se produce un cambio en los pagos por arrendamiento futuros procedente de un cambio en el índice o una tasa usados para determinar esos pagos.

- **Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor**

El Grupo aplica la exención de reconocimiento del arrendamiento de corto plazo a sus arrendamientos de elementos de transporte (*buggies*) que tienen un plazo del arrendamiento de 12 meses o menos a partir de la fecha de inicio y no tienen opción de compra. También aplica la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos de oficina que se consideran de bajo valor. Los pagos por arrendamientos en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos lineales durante el plazo del arrendamiento.

- **Juicios aplicados en la determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opción de renovación**

El Grupo determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable de un arrendamiento, al que se añaden los períodos opcionales de prorrogar el arrendamiento, si es razonablemente cierto que esa opción se ejerza. También se incluyen los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si es razonablemente cierto que no se ejercerá esa opción.

El Grupo evalúa si es razonablemente cierto ejercer la opción de renovar. Es decir, considera todos los factores pertinentes que crean un incentivo económico para renovar.

Después de la fecha de inicio, el Grupo reevalúa el plazo del arrendamiento si hay un evento significativo o un cambio en las circunstancias que esté bajo su control y afecte a su capacidad para ejercer, o no ejercer, la opción de renovación.

El Grupo como arrendador

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento en el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

en el periodo que se devengan.

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayor parte de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias y en "Activos mantenidos para la venta", si bien los hoteles, Eurostars Lucentum, Meliá Bilbao, Radisson Collection Sevilla, Radisson Collection Bilbao, Nobu Sevilla, JW Marriot Madrid, Nobu San Sebastián e Iberostar Las Letras, así como el edificio de oficinas de la calle Alcalá 26 (Madrid) y el restaurante de la Casa Club de los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort (Cádiz), han generado rentas durante el ejercicio, dado que los demás inmuebles se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión (Notas 5, 7 y 16.1).

4.5. Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros.

Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cinco categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).

El Grupo clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, el Grupo tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse "opción de valor razonable"). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el Grupo valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

- El instrumento financiero no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo a coste amortizado.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Además, la Sociedad tiene la opción de clasificar (de forma irrevocable) en esta categoría inversiones en instrumentos de patrimonio, siempre que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste (ver categoría de coste más adelante).

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados (ingreso financiero).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Cancelación

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

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

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

El Grupo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Grupo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

información interna o externa indica que es poco probable que el Grupo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Grupo.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6. Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados. Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9. El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 12 para obtener más información.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

4.7. Instrumentos financieros derivados de cobertura

Reconocimiento inicial y valoración posterior

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados, tales como permutas de tipos de interés, para cubrir el riesgo de interés. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o pasivo registrado o de un compromiso firme no registrado.
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variabilidad de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo registrado o a una transacción prevista altamente probable, bien al riesgo de tipo de cambio en un compromiso firme no registrado.
- Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente la relación de cobertura que se desea aplicar y el objetivo de gestión del riesgo y la estrategia para aplicar la cobertura.

La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, el elemento cubierto, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en que el Grupo evaluará si la relación de cobertura cumple los requisitos de eficacia de la cobertura (junto con su análisis de las causas de

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

ineficacia de la cobertura y el modo de determinar la ratio de cobertura). Una relación de cobertura califica para la contabilidad de cobertura si cumple con todos los requisitos de eficacia siguientes:

- Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- El riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica.
- La ratio de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable contratando permutas financieras para cambiar los tipos variables por tipos fijos. Con estas coberturas de flujos de efectivo, el Grupo cubre la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Estas coberturas, si cumplen todos los criterios para la contabilización de coberturas, se registran del siguiente modo:

- La parte eficaz de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en otro resultado global, mientras que la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados. La reserva por cobertura de flujos de efectivo se ajusta para que sea igual al menor de la ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura y al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta.
- Para las coberturas de flujos de efectivo, la cantidad acumulada en otro resultado global se reclasifica a resultados como un ajuste por reclasificación en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales los flujos de efectivo cubiertos afectan al resultado.

Si se interrumpe la contabilidad de la cobertura de flujos de efectivo, la cantidad que se ha acumulado en otro resultado global debe permanecer en otro resultado global acumulado si aún se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos. De lo contrario, la cantidad debe ser reclasificada inmediatamente a resultados como un ajuste por reclasificación. Después de la interrupción, una vez que se produce el flujo de efectivo cubierto, cualquier cantidad restante incluida en otro resultado global debe contabilizarse según la naturaleza de la transacción cubierta como se ha descrito anteriormente.

4.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

4.9. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes aplican el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que MHRE distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, MHRE 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 MHRE 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 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, las SOCIMI estarán sometidas 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 de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.10. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el estado de situación financiera consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.11. 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:

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- Arrendamiento de hoteles: actividades de inversión en propiedades de uso hotelero para su arrendamiento.
- Otras actividades, donde se incluye la actividad de los campos de golf adquiridos el 10 de diciembre de 2019.

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 la cuenta de resultados separada consolidada. 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.

4.12. Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

4.13. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de MHRE consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

4.14. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

separada consolidada por su venta o cancelación.

Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

4.15. Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación financiera consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.16. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

4.17. Activos mantenidos para la venta

El Grupo clasifica en el epígrafe de “Activos mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

Los activos mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros, que se valoran de acuerdo con sus normas específicas, así como las inversiones inmobiliarias, que se contabilizan siguiendo el modelo de valor razonable de la NIC 40. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta”.

4.18. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

El Plan de Incentivos “Promote” fue aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 10 de mayo de 2019 y se estableció para promover y remunerar exclusivamente a ciertos miembros del Equipo Directivo de MHRE, de acuerdo con las condiciones estipuladas en los respectivos contratos de cada consejero ejecutivo o empleado. Este plan tendrá una duración indefinida, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (los ejercicios anuales), se cumplan las condiciones establecidas en el plan.

Estas condiciones hacen referencia, principalmente, a que el retorno total a los accionistas sea superior a un porcentaje determinado. Este retorno se mide como el total de dividendos distribuidos más la revalorización del Valor Neto de los Activos (NAV, por sus siglas en inglés), calculado siguiendo las recomendaciones de la European Listed Property Association (EPRA), y excluyendo cualquier ampliación de capital que se haya producido en cada período de cálculo. De esta forma, esta remuneración está enfocada en la generación de retorno a los accionistas obtenido a través de la gestión activa y no en el volumen de la cartera.

El derecho al incentivo se devenga y se calcula anualmente, y se liquida mediante la entrega de acciones y en el supuesto de que no fuera posible entregar la totalidad de las acciones devengadas, se pagará en efectivo. Los beneficiarios no pueden disponer de dichas acciones por un período de un año desde la fecha de entrega de las mismas.

4.19. Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

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 (ver Notas 4.3, 5 y 7).
- Instrumentos financieros derivados (ver Notas 4.6, 4.7, 5 y 8.2).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2023:

Ejercicio 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	31/12/2023	424.500.000	-	-	424.500.000
Hoteles en desarrollo	31/12/2023	188.137.000	-	-	188.137.000
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	31/12/2023	3.533.277	-	-	3.533.277
Hotel en explotación mantenido para la venta (Nota 5)	31/12/2023	30.000.000	-	-	30.000.000
Inversiones financieras a largo plazo					
Instrumentos financieros derivados (Nota 8.2)	31/12/2023	943.385	-	943.385	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2023.

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2022:

Ejercicio 2022	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	31/12/2022	251.340.000	-	-	251.340.000
Hoteles en desarrollo	31/12/2022	317.504.000	-	-	317.504.000
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	31/12/2022	2.900.000	-	-	2.900.000
Inversiones financieras a largo plazo					
Instrumentos financieros derivados (Nota 8.2)	31/12/2022	700.213	-	700.213	-

No hubo traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2022.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

4.20. Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

	2023	2022
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de MHRE (euros)	(2.926.723)	11.786.776
N.º medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	115.791.024	100.061.064
Resultado básico por acción (euros)	-0,03	0,12

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 la Sociedad Dominante 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.

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

5. ACTIVOS 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. Por este motivo, los activos y pasivos vinculados a dicho hotel han sido clasificados como "Activos mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta", respectivamente, en las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

El detalle de los principales epígrafes de activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/23
Activos	
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	30.000.000
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	282.261
Deudores comerciales a largo plazo	473.947
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.754.380
Otros activos corrientes	3.461
Activos clasificados como mantenidos para la venta	33.514.049
Pasivos	
Deudas a largo plazo (Nota 12)	8.280.088
Deudas con entidades de crédito	7.997.827
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	11.269.972

Durante los últimos meses del ejercicio 2023 el Grupo recibió una oferta de un potencial comprador la cual se ha formalizado en un contrato de compraventa firmado el 13 de marzo de 2024. El precio de venta definitivo ha ascendido a 29,9 millones de euros (Nota 20).

Con fecha 7 de julio de 2021 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de MHRE autorizó la operación vinculada consistente en la venta de la totalidad de las participaciones que mantiene la Sociedad Dominante en Millenium Hotels C220, S.L. al ex consejero Ibervalles, S.A. De acuerdo con el contrato de compraventa firmado con Ibervalles, S.A., la operación estaba sujeta a dicha aprobación por parte de la Junta de Accionistas de MHRE y se ejecutó el 31 de enero de 2022 por un precio de 27,5 millones de euros, de los cuales se había recibido previamente, el 30 de julio de 2021, un anticipo de 3 millones de euros y habiendo quedado, en el momento de firma de la escritura de compraventa, 500 miles de euros retenidos por el comprador en concepto de garantía hasta el 30 de abril de 2022, de los cuales finalmente se devolvieron 433 miles de euros, por lo que el beneficio registrado por esta operación ascendió a 860,2 miles de euros.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 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	Trasposos	31/12/23
Coste					
Aplicaciones informáticas	23.288	46.187	-	-	69.475
	23.288	46.187	-	-	69.475
Amortización acumulada					
Aplicaciones informáticas	(40)	(241)	-	-	(281)
	(40)	(241)	-	-	(281)
Valor neto contable	23.248				69.194

(Euros)	31/12/21	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	Trasposos	31/12/22
Coste					
Aplicaciones informáticas	-	23.288	-	-	23.288
	-	23.288	-	-	23.288
Amortización acumulada					
Aplicaciones informáticas	-	(40)	-	-	(40)
	-	(40)	-	-	(40)
Valor neto contable	-				23.248

Las altas de los ejercicios 2023 y 2022 se corresponden, principalmente, con los costes de implementación de un nuevo ERP que se ha adquirido a un tercero y que se ha puesto en funcionamiento durante el segundo semestre de 2023.

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Euros)	31/12/22	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	Trasposos (Nota 7)	31/12/23
Coste					
Terrenos	2.443.368	-	-	-	2.443.368
Construcciones	15.219.721	150.270	-	885.626	16.255.617
Maquinaria	181.428	14.905	(31.326)	-	165.007
Instalaciones	519.774	29.184	-	-	548.958
Mobiliario	148.789	16.247	-	-	165.036
Equipos para proceso de información	54.158	12.423	-	-	66.581
Activos por derecho de uso	4.851.491	-	-	-	4.851.491
Inmovilizado en curso	282.094	1.518.792	-	(1.761.687)	39.199
	23.700.823	1.741.821	(31.326)	(876.061)	24.535.257
Amortización acumulada					
Construcciones	(612.360)	(451.299)	-	-	(1.063.659)
Maquinaria	(180.775)	(14.590)	28.430	-	(166.935)
Instalaciones	(157.222)	(48.754)	-	-	(205.976)
Mobiliario	(25.885)	(20.677)	-	-	(46.562)
Equipos para proceso de información	(26.882)	(14.493)	-	-	(41.375)
Activos por derecho de uso	(548.557)	(244.498)	-	-	(793.055)
	(1.551.681)	(794.311)	28.430	-	(2.317.562)
Deterioros					
Construcciones	(2.892.020)	(598.282)	-	-	(3.490.302)
	(2.892.020)	(598.282)	-	-	(3.490.302)
Valor neto contable	19.257.122				18.727.394

El saldo del inmovilizado material al 31 de diciembre 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.

Las altas del ejercicio 2023 corresponden principalmente a reformas realizadas en los campos de golf, así como la terminación de los restaurantes Hoyo 10 y Sal Verde. Las bajas de maquinarias utilizadas en el mantenimiento de los campos de golf corresponden a ventas que generaron un beneficio de 15.107 euros. Además, durante el ejercicio se ha traspasado el importe registrado por el restaurante Hoyo 10 al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias".

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 31 de diciembre de 2023, se ha contabilizado una corrección valorativa por deterioro de valor por importe de 598 miles de euros (2.434 miles de euros en 2022).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Euros)	31/12/21	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	Trasposos	31/12/22
Coste					
Terrenos	2.443.368	-	-	-	2.443.368
Construcciones	5.216.674	36.553	-	9.966.494	15.219.721
Maquinaria	191.857	4.285	(14.714)	-	181.428
Instalaciones	318.751	201.023	-	-	519.774
Mobiliario	50.141	29.564	-	69.084	148.789
Equipos para proceso de información	26.857	27.301	-	-	54.158
Elementos de transporte	390.668	-	(390.668)	-	-
Activos por derecho de uso	3.238.772	1.859.351	(246.632)	-	4.851.491
Inmovilizado en curso	7.087.770	3.229.902	-	(10.035.578)	282.094
	18.964.858	5.387.979	(652.014)	-	23.700.823
Amortización acumulada					
Construcciones	(309.569)	(314.222)	-	11.431	(612.360)
Maquinaria	(143.135)	(37.640)	-	-	(180.775)
Instalaciones	(48.891)	(108.331)	-	-	(157.222)
Mobiliario	(11.628)	(14.257)	-	-	(25.885)
Equipos para proceso de información	(12.223)	(14.659)	-	-	(26.882)
Elementos de transporte	(273.364)	(105.831)	379.195	-	-
Activos por derecho de uso	(403.414)	(261.371)	116.228	-	(548.557)
	(1.202.224)	(856.311)	495.423	11.431	(1.551.681)
Deterioros					
Construcciones	(458.264)	(2.433.756)	-	-	(2.892.020)
	(458.264)	(2.433.756)	-	-	(2.892.020)
Valor neto contable	17.304.370				19.257.122

Las altas del ejercicio 2022 correspondieron principalmente a las obras de remodelación del campo "Alcaidesa Links", cuya reapertura se produjo el 15 de julio de 2022 y, en menor medida, a reformas realizadas en un local que se arrendó a un tercero, para destinarlo a ampliar las oficinas centrales de MHRE. Adicionalmente, las altas en el epígrafe "Activos por derecho de uso" correspondieron a la novación del contrato de alquiler de las oficinas de MHRE sitas en Paseo de la Castellana 102 de Madrid, para incluir mayor espacio arrendado, entre otras cuestiones, al nuevo contrato de alquiler del mencionado local en Paseo de la Castellana 98 de Madrid, para ampliar las oficinas de MHRE, y al arrendamiento de un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se situó el JW Marriott de Madrid (Nota 7).

6.1. Activos por derecho de uso

La Sociedad Dominante tiene 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. Los pagos de rentas realizados en relación con este contrato han ascendido a 119.844 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 (104.883 euros en 2022 - ver Nota 17.1).

Adicionalmente, desde el ejercicio 2022 la Sociedad Dominante tiene arrendado un local a un tercero, para destinarlo a ampliar sus oficinas centrales. Este contrato tiene un plazo de duración de 60 meses, siendo los primeros 30 meses de obligado cumplimiento. Los pagos de rentas realizados en relación con este contrato han ascendido a 91.204 euros en el ejercicio 2023 (72.203 euros en 2022).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Asimismo, la Sociedad Dominante arrienda dos locales ubicados en la planta baja del edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se está situado el JW Marriott de Madrid (Nota 7), por un plazo estimado de 35 años, en un caso, y de 25 años en el otro, y cuya superficie es utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente destinada a áreas de restauración. Los pagos de rentas realizados en relación con estos contratos han ascendido a 208.100 euros en el ejercicio 2023 (162.480 euros en 2022).

Los pagos futuros mínimos de dichos contratos de arrendamiento, no cancelables al cierre de cada ejercicio, son los siguientes:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Hasta un año	168.172	186.040
Entre uno y cinco años	568.404	645.549
Más de cinco años	3.553.986	3.645.013
TOTAL	4.290.562	4.476.602

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

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
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	San Roque, Cádiz	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
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En explotación
Hotel & Villas La Hacienda	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 13, 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo
Hotel Zorrilla	Zorrilla 19, Madrid	En desarrollo
Proyecto El Palmar	El Palmar de Vejer, Cádiz	En desarrollo

(*) Clasificado como "Activos mantenidos para la venta" al 31 de diciembre de 2023. (Nota 5).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

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
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	San Roque, Cádiz	En explotación
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel Nobu Sevilla (**)	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo
Hotel & Villas La Hacienda	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 13, 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo
Hotel Zorrilla	Zorrilla 19, Madrid	En desarrollo
Proyecto El Palmar	El Palmar de Vejer, Cádiz	En desarrollo

(**) Con fecha 26 de enero de 2023, MHRE 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, Sevilla. Posteriormente se firmó un contrato de arrendamiento con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

7.1. Movimientos del ejercicio

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/22	Altas	Bajas	Traspasos (Nota 5 y 6)	Cambios en valor razonable	31/12/23
Hoteles en explotación	251.340.000	1.982.034	-	163.517.301	7.660.665	424.500.000
Hoteles en desarrollo	317.504.000	76.327.262	-	(193.517.301)	(12.176.961)	188.137.000
Alcaldesa Golf - Restaurante Casa Club	2.900.000	48.526	-	876.061	(291.310)	3.533.277
Anticipos	6.700.000	-	(6.700.000)	-	-	-
TOTAL	578.444.000	78.357.822	(6.700.000)	(29.123.939)	(4.807.606)	616.170.277

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(Euros)	31/12/21	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	31/12/22
Hoteles en explotación	90.000.000	72.547.941	-	81.700.000	7.092.059	251.340.000
Hoteles en desarrollo	293.802.000	97.517.463	(4.100)	(81.700.000)	7.888.637	317.504.000
Alcaldesa Golf - Restaurante Casa Club	2.900.000	3.900	-	(11.431)	7.531	2.900.000
Anticipos	1.000.000	6.700.000	(1.000.000)	-	-	6.700.000
TOTAL	387.702.000	176.769.304	(1.004.100)	(11.431)	14.988.227	578.444.000

Las altas del ejercicio 2023 corresponden principalmente a costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 78.358 miles de euros, dentro del cual se incluyen 482 miles de euros de gastos financieros (Nota 12.1). El capex más importante del ejercicio corresponde a los principales hoteles que han abierto sus puertas durante el año como es el caso de hotel JW Marriot Madrid, Nobu San Sebastián y Nobu Sevilla, además de la obra en curso correspondiente Hotel & Villas Hacienda San Roque. Adicionalmente, durante el segundo semestre del ejercicio 2023 se ha cobrado el anticipo que la Sociedad otorgó para la adquisición de unas parcelas en Marbella que finalmente no se llegó a ejecutar por importe de 6.700 miles de euros.

Los cambios en el valor razonable de 2023 y 2022 corresponde con el deterioro y/o revalorizaciones de los activos como consecuencia de las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes.

El 27 de julio de 2022 MHRE adquirió un edificio sito en la calle Zorrilla N.º 19 de Madrid, para su reconversión en un hotel de 5 estrellas, por un importe de 30.000 miles de euros, siendo los gastos asociados a esta transacción de 848 miles de euros. En relación con esta

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

adquisición, en el ejercicio anterior se otorgó un anticipo de 1 millón de euros en concepto de garantía, que le fue devuelto a MHRE. El inmueble adquirido es un edificio emblemático de arquitectura clásica de finales del siglo XIX y está situado en una de las zonas más exclusivas de Madrid, como es el eje Gran Vía-Alcalá, concretamente junto al congreso de los diputados y a escasos metros de la Plaza Canalejas y del museo Thyssen-Bornemisza.

Posteriormente, el 27 de octubre de 2022, MHRE adquirió el hotel Iberostar Las Letras, sito en la calle Gran Vía N.º 11 de Madrid, por un precio de 70.000 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 1.189 miles de euros. Este hotel cuenta con 109 habitaciones y una situación privilegiada, pues está ubicado prácticamente en la confluencia de las calles Gran Vía y Alcalá, hoy epicentro cultural y comercial de la capital española, donde además se encuentran algunos de los hoteles de gran lujo internacional más importantes como por ejemplo los hoteles JW Marriot, Zorrilla 19 y Nobu Madrid, también propiedad de MHRE.

Adicionalmente, el 11 de noviembre de 2022, MHRE adquirió unas parcelas de uso hotelero, en proceso de urbanización, de 66.592,55 m² y 23.842 m² de superficie edificable, en la zona denominada El Palmar de Vejer, del municipio de Vejer de la Frontera, Cádiz, para desarrollar en ellas un eco-resort de lujo. El precio abonado por estas parcelas fue de 12.000 miles de euros y los gastos asociados ascendieron a 229 miles de euros.

Asimismo, en el restaurante de la Casa Club que se ubica en los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort hubo altas en el ejercicio 2022 por 48 miles de euros y se terminó la construcción del restaurante Hoyo 10 cuyas altas al 31 de diciembre de 2023 asciende a 876 miles de euros, situado en el campo de golf que actualmente se encuentra en explotación.

El resto de las altas del ejercicio 2022 constituían costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 55.799 miles de euros, dentro del cual se incluyen 1.697 miles de euros de gastos financieros (Nota 12.1).

7.2. Otra información sobre las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, que tienen un saldo de 169.820.134 euros (121.248.543 euros a 31 de diciembre de 2022 - ver Nota 12.1).

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 las inversiones inmobiliarias.

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 cierre del ejercicio, 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del “International Valuation Standards Committee” y es consistente con los principios de la IFRS 13.

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:

31 de diciembre de 2023	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	4,75 - 7,50%	7,50% - 10,00%
Hoteles en desarrollo	5,25% - 7,00%	8,50% - 13,50%
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club y Hoyo 10	10,50% - 11,00%	11,50% - 12,00%

31 de diciembre de 2022	Yields netas de salida	Tasa de descuento
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 yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Inmuebles en explotación a 31/12/23	428.033.277	439.430.000	417.080.000
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 hoteles 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 31/12/23	188.137.000	192.019.000	184.264.000
Inmuebles en desarrollo a 31/12/22	317.504.000	322.711.000	312.583.000

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

7.4. Arrendamiento 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 arrendamiento operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum, incluido en “Activos mantenidos para la venta” (Nota 5) 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. Con 13 de marzo de 2024 el Grupo ha cerrado el acuerdo de venta del hotel Lucentum de Alicante tal y como estaba previsto, por un importe de 29,9 millones de euros.
- 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. Con fecha 10 de noviembre de 2023 se ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento con una duración de obligado cumplimiento hasta 31 de diciembre de 2028, transcurridos este periodo el contrato se prorrogará automáticamente por tres periodos adicionales de cinco años cada uno, con una duración máxima hasta 31 de diciembre del 2043. Dicho contrato contine una renta fija actualizable con el IPC anualmente y una renta variable referenciada al resultado operativo anual derivado de la explotación hotelera. El contrato acuerda inicialmente que durante los primeros meses del ejercicio 2024 se inician obras de actualización del inmueble con una duración estimada de cuatro meses y medio (Nota 20).

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 actualizaba con el IPC anualmente. Este contrato no ha sido renovado en su fecha de finalización.
- 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- 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. 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 arrendado. Estas condiciones se acordaron en la adenda al contrato firmada el 25 de junio de 2021.

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:

- o 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.
 - o 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. 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 donde, adicionalmente, se regularon las rentas para el año 2022.
 - En relación al 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- 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. La fecha de entrega y apertura de este hotel fue marzo 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:

- o 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.
 - o 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. 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.
 - 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. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

En relación con el futuro Hotel Nobu Madrid, sito en la calle Alcalá 26 de Madrid, MHRE tenía contratados con terceros arrendamientos operativos de superficies para oficinas comerciales, a los cuales se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble y cuyos vencimientos oscilan entre abril de 2023 y junio de 2026, ya que con fecha 26 de julio de 2022 se acordó la resolución anticipada del arrendamiento con uno de los inquilinos, con efectos desde el 29 de julio de 2022, y se acordó el cobro de una indemnización por lucro cesante de 210.174 euros. En todos estos contratos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente. Durante el mes de diciembre de 2023 las oficinas de dicho activo quedaron libres dado que la Sociedad ha llegado acuerdos para la resolución anticipada del contrato de arrendamiento acordando una indemnización de 500 miles de euros, registradas en el epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de resultados separada consolidada (Nota 13).

- 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. Durante el mes de noviembre de 2023 la Sociedad ha resuelto el contrato con el actual inquilino y con fecha 4 de enero de 2024 se ha firmado un contrato con un nuevo inquilino del hotel. Durante el ejercicio 2024 el antiguo inquilino dejará el hotel momento en el que se comenzaran las obras de adecuación dado que el hotel va a ser sometido a un proceso de reforma, acabado y acondicionamiento para su posterior explotación como hotel de categoría 5 estrellas bajo la marca Nômade. El futuro Hotel Nômade Madrid, contará con la categoría de 5 estrellas, 93 habitaciones, de las que 16 tendrán la categoría de suites y amplias zonas comunes entre las que se incluyen diferentes espacios y conceptos de restauración, un "members club", una zona de spa y wellness, y un amplio y lujoso rooftop. El nuevo contrato de arrendamiento cuenta con una duración de 20 años y está basado en una renta variable con un mínimo garantizado, que permitirá incrementar notablemente la rentabilidad del activo (Nota 20). Con fecha 1 de diciembre de 2023, la Sociedad acuerda con Iberostar una indemnización anticipada por importe de 100 miles de euros como consecuencia de su salida.

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. Dicho arrendamiento pasará a integrarse en el contrato firmado con Nômade.
- 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- 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 18.383.468 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 (9.875.588 euros en 2022 - ver Nota 16.1).

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

(Euros)	2023	2022
Suministros	169.397	396.331
Tributos	872.027	579.455
Otros gastos de explotación	518.207	222.892
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar (Nota 8.1)	572.996	74.058
TOTAL	2.132.627	1.198.678

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)	31/12/23	31/12/22
Hasta un año	13.695.503	12.084.269
Entre uno y cinco años	51.561.891	24.139.657
Más de cinco años	516.234	550.250
TOTAL	65.773.628	36.774.176

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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		
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	
Activos financieros a largo plazo							
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas							
Cartera de negociación		-	-	232.964	700.213	232.964	700.213
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación							
Derivados de cobertura				710.421	-	710.421	-
Activos financieros a coste amortizado		-	-	2.638.243	3.845.372	2.638.243	3.845.372
		-	-	3.581.628	4.545.585	3.581.628	4.545.585
Activos financieros a corto plazo							
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	22.364.390		-	-	-	-	-
Activos financieros a coste amortizado		-	-	6.470.864	5.833.061	28.835.254	5.833.061
	22.364.390		-	6.470.864	5.833.061	28.835.254	5.833.061
TOTAL	22.364.390	-	-	10.052.492	10.378.646	32.416.882	10.378.646

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

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	-	-	2.149.586	2.044.851	2.149.586	2.044.851
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	1.432.042	2.500.734	1.432.042	2.500.734
	-	-	3.581.628	4.545.585	3.581.628	4.545.585
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	4.280.489	4.274.497	4.280.489	4.274.497
Deudores varios	-	-	2.003	761	2.003	761
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	22.364.390		1.109.087	956.606	23.473.477	956.606
Otros activos corrientes		-	1.079.285	601.197	1.079.285	601.197
	22.364.390		6.470.864	5.833.061	28.835.254	5.833.061
TOTAL	22.364.390	-	10.052.492	10.378.646	32.416.882	10.378.646

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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)	31/12/23	31/12/22
Clientes	1.679.496	1.126.750
Facturas pendientes de formalizar	2.600.993	1.098.530
Efectos comerciales en cartera	-	2.049.217
TOTAL	4.280.489	4.274.497

Dentro del saldo de clientes se incluye parte de la facturación por la renta variable correspondiente al hotel JW Marriot Madrid y Radisson Sevilla, además de las facturas correspondientes a la lona sita en Hotel Nobu Madrid.

El saldo de facturas pendientes de formalizar incluye provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar. El saldo al 31 de diciembre 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.

Dentro del saldo del epígrafe Efectos comerciales en cartera del ejercicio 2022 se encontraban los efectos comerciales en cartera corresponden a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 12.2), que durante el ejercicio 2023 ha sido reclasificado al epígrafe Activos mantenidos para la venta (Nota 5). Por otra parte, el saldo de clientes se encuentra neto de una corrección valorativa por deterioro que ha tenido el siguiente movimiento durante el ejercicio:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Saldo inicial	(138.353)	(64.295)
Dotaciones	(702.214)	(74.058)
Reversiones	129.218	-
Aplicaciones	-	-
Saldo final	(711.349)	(138.353)

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Inversiones financieras a largo plazo		
Instrumentos financieros derivados	232.964	700.213
Derivados de cobertura	710.421	-
Fianzas	1.206.201	1.344.638
TOTAL	2.149.586	2.044.851
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	672.996	646.598
Fianzas	436.091	310.008
Créditos a empresas	-	-
Fondos de inversión	22.364.390	-
TOTAL	23.473.477	956.606

Como instrumentos financieros derivados se incluían 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, uno de los cuales se constituyó durante la primera mitad del ejercicio 2022 por importe de 500 miles de euros. Con fecha 6 de octubre de 2023 la Sociedad recuperó uno de los depósitos por importe de 500 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023 el valor razonable del depósito restante se ha incrementado en 32.750 euros (disminución de 292.187 euros en 2022).

Los derivados de cobertura corresponden a dos contratos de cobertura de tipo de interés ("CAP") que se formalizaron el pasado 24 de marzo de 2023 y 5 de junio de 2023 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, registrándose pérdidas por 789.738 euros en el patrimonio neto consolidado, con motivo de su valoración al 31 de diciembre de 2023, y pérdidas por 151.741 euros en la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio 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 mantenidos para la venta" la fianza asociada al arrendamiento del hotel Lucentum por importe de 282.261 euros (Nota 5). Además, durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha recibido varias fianzas que mantenía depositadas en los correspondientes ayuntamientos para la ejecución de las obras de Nobu Sevilla y Nobu San Sebastián por importe de 83.528 euros y 108.306 euros respectivamente.

Los instrumentos de patrimonio corresponden a inversiones realizadas durante el ejercicio 2023 en dos fondos de inversión, que la Sociedad espera recuperar en el corto plazo, dado que se trata de inversiones temporales de excedentes de tesorería. A 31 de diciembre de

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

2023 la valoración de ambos fondos ha generado un beneficio de 364.390 euros registrados en la cuenta de resultados separada consolidada del Grupo bajo el epígrafe "Ingresos Financieros".

Dentro de créditos a empresas se incluye dos préstamos otorgados a dos arrendatarios, uno corresponde al local de restauración ubicado en el hotel JW Marriott, por importe total de 200.000 euros y otro al operador del Hotel Nobu San Sebastián por importe de 280.000 euros. Los intereses devengados durante el ejercicio 2023 y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2023 ascienden a 5.638 euros y 2.071 euros, respectivamente (Nota 16.4). Ambos préstamos tienen una duración de 1 año y devengan un tipo de interés fijo. A 31 de diciembre de 2023 dichos préstamos se encuentran deteriorados en su totalidad

Dentro de los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre de 2023 se incluye, principalmente, un depósito constituido en garantía del cumplimiento de pago del préstamo hipotecario asociado al Hotel Radisson Collection Sevilla por importe de 543 miles de euros (543 miles de euros en 2022).

9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Mercadería tienda golf	126.889	88.437
Anticipos a proveedores	1.114.460	830.528
TOTAL	1.241.349	918.965

No se ha dotado en 2023 ni 2022 provisión alguna por deterioro.

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. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2023 es 33.126.747 euros (72.460.965 euros a 31 de diciembre de 2022). Sobre dicho saldo existen restricciones a su disponibilidad por importe de 2.432 miles de euros (2.875 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), hasta que 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 consolidado.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

11.1. Capital

Al 31 de diciembre 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, al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Accionista	% Particip.
CL MH Spain S.à. (controlada por Castlake)	49,72%
Arconas International	5,05%
Mutualidad General de Previsión de la Abogacía	5,05%

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2023

No se han producido movimientos en el capital de la Sociedad Dominante.

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2022

El 27 de mayo de 2022 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa al segundo desembolso de la ampliación de capital de MHRE, sin derechos de suscripción preferente, que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 7 de julio de 2021, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de mayo de 2022. En la ejecución del segundo desembolso del mencionado aumento de capital se suscribió un total de 39.106.386 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 3 euros por acción (Nota 11.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente a dicho segundo desembolso fue de 156.425.544 euros.

Los gastos de esta ampliación de capital, que se devengaron durante el ejercicio 2022, ascendieron a 1.141.996 euros y se registraron como menor importe de reservas (Nota 11.3).

11.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución.

Durante el ejercicio 2023 no se ha producido movimiento en la prima de emisión ascendiendo a 31 de diciembre de 2023 a 341.887.362 euros.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 se produjo un incremento en la prima de emisión de 117.319.158 euros con motivo del segundo desembolso del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021. Por su parte, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 se produjo un incremento en la prima de emisión de 66.975.000 euros con motivo del primer desembolso de dicho aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021 (Nota 11.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

11.3. 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 (Nota 11.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/23
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	-	-	(36.008)	30.229.859
	61.287.394	-	-	9.437.801	70.725.195
Resultados de ejercicios anteriores	9.473.809	11.786.776	-	(9.473.809)	11.786.776
TOTAL	70.761.203	11.786.776	-	(36.008)	82.511.971

(Euros)	Saldo al 31/12/21	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 11.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/22
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas de sociedades consolidadas	23.834.712	-	-	4.146.255	27.980.967
Reservas voluntarias	50.578.616	-	(1.152.261)	(19.160.488)	30.265.867
	77.453.888	-	(1.152.261)	(15.014.233)	61.287.394
Resultados de ejercicios anteriores	(14.995.441)	9.473.809	-	14.995.441	9.473.809
TOTAL	62.458.447	9.473.809	(1.152.261)	(18.792)	70.761.203

Dentro de "Otras variaciones" del ejercicio 2023 se incluye la compensación de los resultados de ejercicios anteriores de MHRE (pérdidas por 9.473.809 euros), que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de mayo de 2023, contra una reserva voluntaria especial, derivada de la reducción de capital aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 10 de mayo de 2019.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas se incluye un importe de 26.616.787 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 12.012.157 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.

11.4. Acciones de la Sociedad Dominante

Durante el ejercicio 2023 MHRE adquirió 67.448 acciones propias (38.756 acciones en 2022) a un precio medio de 3,09 euros por acción (3,71 euros por acción en 2022), y vendió 33.858 acciones propias (24.289 acciones propias en 2022) a un precio medio de 3,31 euros por acción (3,83 euros por acción en 2022). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -36.008 euros (-18.792 euros en 2022), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 11.3).

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante mantenía en cartera 267.270 acciones propias que representan un 0,2% del capital social (233.680 acciones propias que representaban un 0,2% del capital social al 31 de diciembre de 2022).

11.5. Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor a 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/22	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/23
Cobertura de flujos de efectivo	-	(789.738)	-	-	-	(789.738)
TOTAL	-	(789.738)	-	-	-	(789.738)

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Euros)	Saldo al 31/12/21	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/22
Cobertura de flujos de efectivo	(258.985)	-	-	258.985	-	-
TOTAL	(258.985)	-	-	258.985	-	-

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	161.657.940	123.448.887
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	156.395.294	118.019.627
Otros pasivos financieros (Nota 12.2)	5.262.646	5.429.260
	161.657.940	123.448.887
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	31.665.792	25.870.978
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	6.924.353	6.181.001
Otros pasivos financieros (Nota 12.2)	1.555.065	2.261.438
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12.3)	23.113.925	17.428.539
Otros pasivos corrientes	72.449	26.334
	31.665.792	25.897.312
TOTAL	193.323.732	149.346.199

El valor razonable de los pasivos financieros a coste amortizado es inferior a su valor contable al 31 de diciembre de 2023 en 5.529 miles de euros (8.614 miles de al 31 de diciembre de 2022 el valor contable de los pasivos financieros a coste amortizado no difería significativamente de su valor razonable). Dicha diferencia se origina en las deudas con entidades de crédito a tipo fijo.

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2023 sin considerar los gastos de formalización de deudas por importe de 2.016.007 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	6.924.353	22.358.564	26.048.026	45.737.801	6.691.653	57.575.257	158.411.301	165.335.654	
Otros pasivos financieros	1.555.065	205.381	483.601	554.486	118.526	3.900.652	5.262.646	6.817.711	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	23.113.925	-	-	-	-	-	-	23.113.925	
Otros pasivos corrientes	72.449	-	-	-	-	-	-	72.449	
TOTAL	31.665.792	22.563.945	26.531.627	46.292.287	6.810.179	61.475.909	163.673.947	195.339.739	

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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	
Otros pasivos corrientes	26.334	-	-	-	-	-	-	26.334	
TOTAL	25.897.312	7.388.857	23.182.780	26.198.660	40.092.306	28.055.655	124.918.258	150.815.570	

12.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			160.747.743	155.105.695	5.642.048
Hotel Eurostars Lucentum(*)	2,25%	2030	9.072.391	8.131.724	940.667
Hotel Radisson Collection Sevilla (Tramos A, C y Capex)	3,37%	2025	16.431.200	15.754.400	676.800
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	10.920.000	10.488.000	432.000
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo B - capex)	2,40%	2026	10.437.700	10.024.780	412.920
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2014)	2,95%	2030	11.649.077	9.926.319	1.722.758
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2016)	2,95%	2026	845.266	514.612	330.654
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo B	2,95%	2027	10.500.000	10.355.625	144.375
Hotel Carrera de San Jerónimo - Préstamo Aval ICO	3,35%	2027	32.000.000	31.560.000	440.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor + 1%	2036	13.227.094	12.307.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor + 1%	2036	1.035.406	955.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor + 2%	2036	4.992.000	4.640.000	352.000
Hotel Nobu Sevilla	Euribor + 1,75%	2033	8.000.000	7.869.459	130.541
Hotel Gran Via Las Letras	Euribor + 2,00%	2033	28.000.000	28.000.000	-
Hotel Nobu San Sebastián	Euribor + 1,50%	2037	12.710.000	12.710.000	-
Otros préstamos			4.048.637	3.305.606	743.031
Bankinter (ICO Alcaidesa Golf)	1,50%	2025	548.637	425.357	123.280
BBVA (Alcaidesa Golf)	Euribor + 1,90%	2028	3.500.000	2.880.249	619.751
Intereses devengados pendientes de pago			534.603	-	534.603
Gastos de formalización de deudas			(2.016.007)	(2.016.007)	-
Otras			4.671	-	4.671
TOTAL			163.319.647	156.395.294	6.924.353

(*) Clasificado en pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta (Nota 5).

Durante el ejercicio 2023 se han obtenido las siguientes financiaciones:

Se han dispuesto 5.669 miles de euros del Préstamo aval ICO de la financiación sobre los inmuebles que ha conformado el Hotel JW Marriott, para financiar los costes de la obra de adecuación de dicho hotel.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

El 24 de marzo de 2023 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con Caixabank, vinculada al Hotel Iberostar Las Letras por importe total de 35.000 miles de euros, estando dispuesto a 31 de diciembre 2023 el Tramo A por 28.000 miles de euros, quedando pendiente de disponer el Tramo B por 7.000 miles, 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 por importe total de 12.710 miles de euros, dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre 2023 el Tramo A por 6.300 miles de euros y los tramos B y C por importe 6.410 miles de euros respectivamente, que ha servido 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 por importe total de 8.000 miles de euros dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre 2023. 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%.

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2022 era el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			121.248.543	115.440.362	5.808.181
Hotel Eurostars Lucentum	2,25%	2030	10.013.058	9.072.391	940.667
Hotel Radisson Collection Sevilla (Tramos A, C y Capex)	3,37%	2025	17.108.000	16.431.200	676.800
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	11.352.000	10.920.000	432.000
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo B - capex)	2,40%	2026	10.850.620	10.437.700	412.920
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo A (2014)	2,95%	2030	13.321.817	11.649.077	1.672.740
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo A (2016)	2,95%	2026	1.166.320	845.266	321.054
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo B	2,95%	2027	10.500.000	10.500.000	-
Hotel JW Marriott Madrid - Préstamo Aval ICO	3,35%	2027	26.330.228	26.330.228	-
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor + 1%	2036	14.147.094	13.227.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor + 1%	2036	1.115.406	1.035.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor + 2%	2036	5.344.000	4.992.000	352.000
Otros préstamos			4.170.078	4.048.636	121.442
Bankinter (ICO Alcaidesa Golf)	1,50%	2025	670.078	548.636	121.442
BBVA (Alcaidesa Golf)	Euribor + 1,90%	2028	3.500.000	3.500.000	-
Intereses devengados pendientes de pago			239.409	-	239.409
Gastos de formalización de deudas			(1.469.371)	(1.469.371)	-
Otras			11.969	-	11.969
TOTAL			124.200.628	118.019.627	6.181.001

Durante el ejercicio 2022 se dispuso 15,5 millones de euros del Préstamo aval ICO de la financiación sobre los inmuebles que ha conformado el Hotel JW Marriott, para financiar los costes de la obra de adecuación de dicho hotel.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Sevilla, el Hotel Radisson Collection Bilbao, el Hotel Meliá Bilbao, el Hotel JW Marriott Madrid, 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 31 de diciembre 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).

12.2. Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	1.140.256	1.138.698
Pasivos por arrendamiento	4.122.390	4.290.562
TOTAL	5.262.646	5.429.260
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Fianzas recibidas	-	2.049.217
Pasivos por arrendamiento	168.172	186.040
Otros	1.386.893	26.181
TOTAL	1.555.065	2.261.438

Las fianzas recibidas a largo plazo están vinculadas a los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo (Nota 7.4). El periodo de vencimiento de estas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

Se ha clasificado como "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta" la fianza asociada al arrendamiento del hotel Lucentum por importe de 282.261 euros (Nota 5).

A cierre del ejercicio 2022 se incluía en las fianzas a corto plazo pagarés recibidos por importe de 2.049.217 euros del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1), dicho saldo ha sido clasificado como "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta" (Nota 5).

Los pasivos por arrendamiento están vinculados al derecho de uso de las oficinas que ocupa MHRE y de dos locales comerciales en la planta baja donde se ubica el Hotel JW Marriott (ver Nota 6.1).

El 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, la Sociedad 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, la Sociedad deberá devolver la parte proporcional en función del plazo transcurrido del arrendamiento.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

12.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Proveedores y otros acreedores	22.257.371	14.829.451
Remuneraciones pendientes de pago al personal	349.219	2.232.537
Anticipos de clientes	507.335	366.551
TOTAL	23.113.925	17.428.539

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios hoteles.

Dentro de remuneraciones pendientes de pago al personal al 31 de diciembre de 2023 se incluyen principalmente provisiones por Bonus por importe de 121.325 euros (2.069.120 euros a 31 de diciembre de 2022) y por otros conceptos retributivos por importe de 228.178 euros (162.906 euros a 31 de diciembre de 2022) (Nota 16.2).

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

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1. Provisiones a corto plazo

El detalle y los movimientos de las provisiones incluidas en este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	Saldo al 31/12/22	Dotaciones / (reversiones)	Aplicaciones	Saldo al 31/12/23
Provisión por reclamaciones contractuales	53.034	(22.912)	(30.122)	-
Provisión por contingencias fiscales	35.000	-	-	35.000
Provisión para otras responsabilidades (Nota 7.4)	-	500.000	-	500.000
TOTAL	88.034	477.088	(30.122)	535.000

El detalle y los movimientos de las provisiones incluidas en este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 era el siguiente:

(Euros)	Saldo al 31/12/21	Dotaciones / (reversiones)	Aplicaciones	Saldo al 31/12/22
Provisión por reclamaciones contractuales	53.034	-	-	53.034
Provisión por contingencias fiscales	108.852	(73.852)	-	35.000
TOTAL	161.886	(73.852)	-	88.034

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Con fecha 29 de diciembre de 2023 el Grupo ha firmado un acuerdo de resolución anticipada relativo al contrato de arrendamiento con el inquilino del edificio sito en Alcalá 26 dando lugar a una indemnización por importe de 500 miles de euros (Nota 7.4).

La provisión para riesgos legales dotó en el ejercicio 2022 para cubrir riesgos asumidos frente al comprador de las participaciones de Millenium Hotels C220, S.L.U., las cuales fueron vendidas el 31 de enero de 2022.

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. El 10 de noviembre de 2023 la Sociedad y Meliá formalizaron un acuerdo de arrendamiento del Hotel Meliá Bilbao. Tras dicha formalización, Meliá y la Sociedad acordaron solicitar la terminación del procedimiento judicial por satisfacción extraprocesal. El 1 de diciembre de 2023 el Juzgado dictó su decreto por el que declaró la terminación del procedimiento judicial.

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	8.247.689	10.343.520
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	149.260	53.613
TOTAL	8.396.949	10.397.133
Pasivos fiscales		
Pasivos por impuesto diferido	2.514.294	2.514.294
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	115.344	83.949
Retenciones	196.706	338.659
Seguridad Social	93.814	80.780
TOTAL	2.920.158	3.017.682

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. 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 Alcaidesa 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,

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

el 20 de enero de 2023. 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. Cálculo del 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 los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios.

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).

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	2023					
	Cuenta de resultados separada consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(2.926.723)	-	-	(789.738)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(2.926.723)			(789.738)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	48.930	(15.565.454)	(15.516.524)	789.738	-	789.738
Base imponible (resultado fiscal)			(18.443.247)			-

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Euros)	2022					
	Cuenta de resultados separada consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	11.786.776	-	-	(893.276)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			11.786.776			(893.276)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	28.391	(27.244.555)	(27.216.164)	(258.985)	-	(258.985)
Base imponible (resultado fiscal)			(15.429.388)			(1.152.261)

Dentro de las diferencias temporarias de la cuenta de resultados separada consolidada se incluyen principalmente los ajustes por la aplicación del método de valor razonable de la NIC 40 y por la aplicación de la NIIF 16.

Las diferencias temporarias de los ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado corresponden a la valoración del instrumento financiero de cobertura (Nota 8.2).

14.2. Activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en			Saldo final
		Cuenta de resultados separada consolidada	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)	Traspasos	
EJERCICIO 2023					
Pasivos por impuesto diferido					
Valoración inversiones inmobiliarias	2.514.294	-	-	-	2.514.294
TOTAL	2.514.294	-	-	-	2.514.294

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en			Saldo final
		Cuenta de resultados separada consolidada	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)	Traspasos	
EJERCICIO 2022					
Pasivos por impuesto diferido					
Valoración inversiones inmobiliarias	2.514.294	-	-	-	2.514.294
TOTAL	2.514.294	-	-	-	2.514.294

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar anteriores a la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI es el siguiente:

Ejercicio de generación	31/12/23	31/12/22
2016	202.296	202.296
2017	20.936	20.936
2018	27.192	27.192
2019	21	21
TOTAL	250.445	250.445

El Grupo no ha registrado el activo por impuesto diferido correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensar, dado que los Administradores de MHRE consideran que no es probable la generación de beneficios fiscales futuros para su compensación, debido a la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 1.1).

14.3. 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")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI.*

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	4.494.600	-	-	4.494.600
MHRE San Roque, S.L.U.	-	-	-	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.744.227	2.513.400	25.814.174	44.071.801

- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%				
Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.	341.887.362	3.040.560	30.265.868	375.193.790
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	5.442	-	5.442
MHRE San Roque, S.L.U.	-	-	-	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	-	-	-	-
Rentas sujetas al tipo general				
Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	26.139	-	26.139
MHRE San Roque, S.L.U.	-	-	-	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	-	-	-	-

Las reservas de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. se originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, y en los aumentos de capital de los ejercicios 2020 a 2022, todos ejercicios en los cuales dicha sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%	Rentas sujetas al tipo general	Total
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019			
Millenium Hotels C220, S.L.U.	74.594	-	74.594
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2020			
Millenium Hotels C220, S.L.U.	280.854	-	280.854
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2021			
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	48.977	-	48.977
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2022			
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	330.288	-	330.288

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI no han distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

- e) *Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.*

Sociedad	Fecha del acuerdo
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019</u>	
Millenium Hotels C220, S.L.U.	29/06/2020
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2020</u>	
Millenium Hotels C220, S.L.U.	30/06/2021
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2021</u>	
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	30/06/2022
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2022</u>	
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	30/06/2023

- f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.*

Todos los inmuebles contabilizados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado (Nota 7) están destinados a arrendamiento. Sin embargo, 31 de diciembre de 2023, los inmuebles que generan rentas son los siguientes:

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
16/02/2018	16/02/2018	Activo propiedad de MHRE	Edificio – Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio, N.º 11, Alicante	Hotelero
07/11/2019	07/11/2019	Activo propiedad de MHRE	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola N.º 29, Bilbao	Hotelero
17/07/2017 04/04/2019	01/01/2019	Activo propiedad de la sociedad del grupo Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Edificio – Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena N.º 1 y c/ Rioja N.º 26, Sevilla	Hotelero
27/03/2019	27/03/2019	Activo propiedad de MHRE	Edificio – Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro N.º 4, Bilbao	Hotelero
26/04/2019	21/04/2023	Activo propiedad de MHRE	Edificio – Hotel Nobu Sevilla	Plaza de San Francisco N.º 11, Sevilla	Hotelero

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

31/10/2019	27/03/2023	Activo propiedad de MHRE	Edificio – Hotel JW Marriot Madrid	Sevilla N° 2, Madrid	Hotelero
20/10/2020	10/08/2023	Activo propiedad de MHRE	Edificio – Hotel Nobu San Sebastián	Mirakontxa pasealekua 32, San Sebastián	Hotelero
13/05/2021 (*)	13/05/2021 (*)	Activo propiedad de la sociedad del grupo Alcaidesa Holding, S.A.U.	Local – Restaurante Casa Club	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	Comercial
28/12/2021	28/12/2021	Activo propiedad de MHRE	Edificio – futuro Hotel Nobu Madrid	Alcalá N.º 26, Madrid	Oficinas
27/10/2022	27/10/2022	Activo propiedad de MHRE	Edificio – Hotel Iberostar Las Letras	Gran Vía N.º 11, Madrid	Hotelero

(*) Esta fecha corresponde al comienzo del arrendamiento de este inmueble. Dado que se trata de un activo previamente clasificado como inmovilizado material, pasó a arrendarse y en consecuencia se modificó su uso, hemos utilizado dicha fecha de comienzo del arrendamiento como fecha de adquisición y de incorporación al régimen, si bien ya se disponía del activo con anterioridad.

Por otra parte, a continuación, se detalla la fecha de adquisición o constitución de las participaciones que actualmente mantiene la Sociedad Dominante en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI:

Sociedad	Fecha de adquisición/ constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6 de septiembre de 2018	2019
Alcaidesa Holding, S.A.U.	10 de diciembre de 2019	2020
MHRE San Roque, S.L.U.	19 de diciembre de 2019	2020

g) *Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI.*

Ver Nota 7.

h) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.*

En el ejercicio 2023 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI, excepto para compensar pérdidas.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

15. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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 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 Comité Ejecutivo Inmobiliario junto con el Equipo Directivo son los responsables 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 las cuentas anuales consolidadas. 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.

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

	Arrendamiento de hoteles		Otras actividades		Unidad Corporativa		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Importe neto de la cifra de negocios	18.383.468	9.875.588	3.791.316	2.447.505	-	-	22.174.784	12.323.093
Aprovisionamientos	-	-	(217.878)	(160.143)	-	-	(217.878)	(160.143)
Otros ingresos de explotación	921.174	633.961	60.114	112.322	-	-	981.288	746.283
Gastos de personal	-	-	(2.065.054)	(1.684.257)	(3.867.117)	(4.904.762)	(5.932.171)	(6.589.019)
Otros gastos de explotación	(1.905.617)	(1.643.813)	(1.927.365)	(1.538.701)	(2.944.801)	(1.597.503)	(6.777.783)	(4.780.017)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(4.807.606)	14.988.227	-	-	-	-	(4.807.606)	14.988.227
Amortización del inmovilizado	(129.190)	(105.557)	(491.105)	(515.168)	(174.257)	(235.626)	(794.552)	(856.351)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	(583.175)	(2.458.289)	-	-	(583.175)	(2.458.289)
Resultado por pérdida de control de sociedades dependientes	-	-	-	-	-	860.198	-	860.198
Otros resultados	-	-	-	-	(1.404.692)	-	(1.404.692)	-
RESULTADO DE EXPLOTACION	12.462.229	23.748.406	(1.433.147)	(3.796.731)	(8.390.866)	(5.877.693)	2.638.215	14.073.982
Ingresos y gastos financieros, neto	(5.095.113)	(1.946.400)	(219.877)	(64.162)	(249.949)	(276.644)	(5.564.938)	(2.287.206)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	7.367.116	21.802.006	(1.653.024)	(3.860.893)	(8.640.815)	(6.154.337)	(2.926.723)	11.786.776

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Total activos	692.914.923	600.841.009	16.114.158	17.208.280	34.633.760	73.830.790	743.662.841	691.880.079
Total pasivos	199.306.274	141.413.918	8.072.504	8.123.683	670.083	2.914.314	208.048.862	152.451.915
Otros desgloses								
Adquisiciones de inmovilizado intangible y material	-	1.386.578	1.659.040	3.293.680	99.130	731.009	1.788.008	5.411.267
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	78.357.822	176.769.304	-	-	-	-	78.357.822	176.769.304

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 18.383.468 euros (9.875.588 euros en 2022 – ver Nota 7.4). En el ejercicio 2023 se han obtenido adicionalmente ingresos por prestación de servicios por importe de 3.389.516 euros (2.174.075 euros en 2022) y por ventas de restauración y artículos deportivos por importe total de 401.800 euros (273.430 euros en 2022), todos vinculados a la explotación de dos campos de golf (Nota 6).

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

(Euros)	2023	2022
Madrid	7.680.000	1.659.279
Alicante	1.913.000	1.776.423
Bilbao	4.951.000	4.403.622
San Sebastián	219.000	-
Cádiz	3.907.268	2.552.971
Sevilla	3.504.516	1.930.798
TOTAL	22.174.784	12.323.093

16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Sueldos y salarios	4.736.352	3.671.824
Provisión por Bonus y otros conceptos retributivos (Nota 12.3)	349.503	2.232.026
Seguridad Social a cargo de la empresa	749.262	623.823
Otros gastos de personal	97.054	61.346
TOTAL	5.932.171	6.589.019

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2023					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	3	1	4	3	-
Directores de departamento	8	3	11	11	-
Resto de empleados	50	28	78	72	-
TOTAL	62	32	94	87	-
EJERCICIO 2022					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	3	1	4	4	-
Directores de departamento	7	3	10	10	-
Resto de empleados	47	25	72	63	-
TOTAL	58	29	87	78	-

16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Arrendamientos y cánones	411.958	116.695
Reparaciones y conservación	819.943	477.155
Servicios de profesionales independientes	2.298.503	1.492.592
Transportes	26.824	22.248
Primas de seguros	183.496	171.403
Servicios bancarios y similares	36.347	27.160
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	417.026	366.951
Suministros	689.798	924.580
Otros servicios	185.350	192.402
TOTAL	5.069.245	3.791.186

16.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	5.527.749	1.683.273
Intereses por instrumentos derivados (Nota 12.2)	-	10.483
Otros gastos financieros	557.831	320.322
TOTAL	6.085.580	2.014.078

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2023 y 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2023	
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

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2022	
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.

17.1. Entidades vinculadas

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	2023	2022
Arrendamientos (Nota 6.1)	119.844	104.883
Servicios profesionales	55.623	56.447
Compra de materiales	23.018	4.933
Transportes	17.050	14.650
TOTAL	215.535	180.913

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	31/12/23	31/12/22
Acreedores varios	9.447	6.205
TOTAL	9.447	6.205

17.2. Administradores y alta dirección

Con fecha 14 de marzo de 2023, D^a. Macarena Sáinz de Vicuña Primo de Rivera dimitió como miembro del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaba parte, habiendo aceptado el Consejo de Administración su renuncia.

Con fecha 13 de noviembre de 2023 D. Isaiah Toback dimitió como miembro del Consejo de Administración, habiendo aceptado el Consejo de Administración su renuncia. En el mismo acto, se designa a D. Ricardo De Armas como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con la calificación de Consejero dominical, para cubrir la vacante producida.

Por otra parte, con fecha 24 de enero de 2024, D. Javier Illán ha puesto su cargo a disposición del Consejo de Administración de MHRE por haber perdido la confianza del Consejo y ha renunciado a su condición de miembro del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaba parte, así como a sus cargos de Presidente y Consejero Delegado de MHRE. El Consejo ha aceptado su dimisión y, en el mismo acto, ha designado a D. Luis Basagoiti como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de MHRE en sustitución de D. Javier Illán y ha modificado la composición de la Comisión Ejecutiva Inmobiliaria y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (Nota 20).

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de MHRE estaba formado por 9 personas, 6 hombres y 3 mujeres (11 personas, 7 hombres y 4 mujeres al 31 de diciembre de 2022).

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración de MHRE y de la alta dirección de MHRE es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Administradores		
Sueldos	300.000	288.000
Dietas	168.000	128.000
	468.000	416.000
Alta dirección		
Sueldos	800.000	600.000
Bonus	-	1.200.000
	800.000	1.800.000
TOTAL	1.268.000	2.216.000

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores de MHRE ni al personal de alta dirección.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existían 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.

Durante el ejercicio 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 2022). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 11.723 euros (10.349 euros en 2022).

Operaciones en conflicto de interés:

Adquisición de la finca de El Palmar

En las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2022 se informaba que la Sociedad Dominante había adquirido una parcela de uso hotelero, en proceso de urbanización, de 66.592,55 m² de extensión total y 23.842 m² de superficie edificable, en la zona denominada El Palmar de Vejer, del municipio de Vejer de la Frontera, Cádiz, para desarrollar un eco-resort de lujo. El precio abonado por esta parcela fue de 12.000 miles de euros y los gastos asociados ascendieron a 229 miles de euros.

En las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2022 se señalaba que en relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de MHRE habían comunicado que no tenían situaciones de conflicto con el interés del Grupo.

En desarrollo del Plan de Auditoría Interna para la revisión de la actividad de los ejercicios 2022 y 2023 aprobado por la Comisión de Auditoría y Control de Riesgos, la entidad a la que MHRE encomendó la prestación del servicio de auditoría interna, PwC, revisó el proceso de adquisición de varios activos y, entre ellos, el de la parcela de El Palmar. Esta revisión puso de manifiesto que la sociedad GrupoMillenium Investment Partners, S.L. ("GMIP"), entidad vinculada al consejero D. Javier Illán y de la que éste era Administrador Único, había adquirido mediante escritura pública otorgada el 28 de octubre de 2020 y por importe de 3.000 miles de euros, un préstamo hipotecario sobre la parcela de El Palmar, que se encontraba impagado y en proceso de ejecución hipotecaria.

Este préstamo se canceló en la misma fecha en que MHRE adquirió la parcela, el 11 de noviembre de 2022, con número de protocolo anterior y ante el mismo notario ante quien se formalizó la adquisición de la finca de el Palmar por MHRE, recibiendo GMIP 10.000 miles de euros en pago del principal e intereses del préstamo.

La revisión de la operación ha puesto también de manifiesto que D. Javier Illán, entonces Presidente y consejero delegado de MHRE:

- No comunicó al Consejo de Administración que una empresa vinculada con él, GMIP, era titular del préstamo hipotecario sobre la parcela adquirida por MHRE, ni el conflicto de intereses en que esa circunstancia le colocaba. Por este motivo, no se pudo indicar el conflicto de interés en la memoria de las cuentas anuales en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- No se abstuvo en el proceso de deliberación, decisión y ejecución de la compra de la parcela de El Palmar por MHRE. Al contrario, D. Javier Illán lideró e intervino activamente en ese proceso y en las negociaciones entre la sociedad propietaria de la parcela, Chival Promociones Inmobiliarias, S.L. ("Chival") la sociedad acreedora titular del préstamo hipotecario, GMIP y, la sociedad compradora, MHRE, en las que se decidió el precio finalmente pagado por la parcela, las cantidades que se destinarían al pago del préstamo del que era titular GMIP y las que recibiría Chival. En esas negociaciones el Sr. Illán representó simultáneamente los intereses de GMIP, sociedad vinculada de la que era administrador único, y de MHRE, de la que era Presidente y consejero delegado, sin haber recabado ni haber recibido instrucciones de los órganos de MHRE en atención a la situación de conflicto de interés en relación con la operación de compra de El Palmar.

La valoración de la parcela de El Palmar realizada por expertos independientes al cierre del ejercicio 2023, de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña ha otorgado un valor de la parcela de 5.000 miles de euros, lo que supone un deterioro frente a la valoración de 31 de diciembre de 2022 de 7 millones de euros.

Adquisición en 2019 de un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao

En las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2019 se informaba que el 27 de marzo de 2019, la Sociedad Dominante había adquirido por 23.500.000 euros un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 231.562 euros.

En las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 se mencionaba que en relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de MHRE habían comunicado que no tenían situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

Tras la dimisión de don Javier Illán el pasado 24 de enero de 2024 el Consejo de Administración encomendó a KPMG Asesores, S.L. ("KPMG") una investigación económico-financiera en materia Forensic sobre la conducta del Sr. Illán en el ejercicio de sus funciones en MHRE. Esta investigación ha puesto de manifiesto, en relación con la adquisición en 2019 de un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao, la realización de una operación en situación de conflicto de interés.

El 20 de julio de 2018, GMIP, sociedad vinculada al D. Javier Illán y de la que éste era administrador único, había señalado con un contrato de arras la compra del inmueble de manera previa a la segregación del edificio en la *Finca uno* destinada a uso comercial y la *Finca dos* destinada a uso hotelero.

El 27 de marzo de 2019, en dos escrituras de compraventa diferentes: GMIP, representada por D. Javier Illán, adquirió la *Finca uno* por un importe de 36.500.000 euros; y MHRE representada también por Don Javier Illán adquirió la *Finca dos* por un importe de 23.500.000

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

euros. En esa misma fecha, GMIP, representada por D. Javier Illán, vendió la *Finca uno* a un tercero, la Sociedad Gran Vía 4, S.A.R.L. por un importe de 49.873.684 euros, obteniendo, en un solo día, un beneficio económico de 13.373,684 euros.

D. Javier Illán, entonces administrador único de MHRE y, asimismo, administrador único de GMIP no procedió, en ningún momento, a informar a los accionistas de MHRE de la adquisición simultánea y posterior venta de la *Finca uno* por GMIP, sociedad vinculada, y no se abstuvo de participar en el proceso de decisión y ejecución de la adquisición de la *Finca dos* por parte de MHRE.

A 31 de diciembre de 2023, en relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de MHRE han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés del Grupo.

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 dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante el ejercicio 2023 se han dotado correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 572.996 euros, que afectan principalmente a saldos provenientes de hoteles en explotación (en 2022 se dotaron correcciones valorativas por deterioro por importe neto de 74.058 euros que afectan principalmente a saldos provenientes de la actividad de golf). Además, a 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha registrado deterioro por importe de 487 miles de euros correspondiente a dos préstamos otorgados a dos arrendatarios (Nota 8.2).
- **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 31 de diciembre de 2023 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 26,1% (21,2% al 31 de diciembre de 2022). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 33,1 millones de euros (72,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2022) y el saldo que la Sociedad tiene invertidos del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 22 millones de euros, para el cálculo de la deuda financiera neta, el LTV se reduciría a 17,7% (8,8% a 31 de diciembre de 2022). Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 61,2 millones de euros (63,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2022). Al considerar, por tanto, la situación

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

financiera al 31 de diciembre 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 7.1), los Administradores de MHRE entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2023 aproximadamente un 59% 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 exposición a una potencial 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.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1. Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas principal del Grupo u otras empresas que forman parte de su misma red se detallan a continuación:

(Euros)	2023	2022
Servicios de auditoría	102.800	99.300
Otros trabajos de revisión y verificación contable	29.200	28.654
Otros servicios distintos de auditoría	7.670	6.990
TOTAL	139.670	134.944

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

19.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación, se detalla la información sobre el periodo medio de pago a los proveedores:

(Días)	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	25,7	23,6
Ratio de operaciones pagadas	25,1	27,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	40,8	1,9
(Euros)	2023	2022
Total pagos realizados	88.928.215	86.473.021
Total pagos pendientes	3.421.672	14.170.596
Volumen monetario de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	86.038.419	78.722.863
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	97%	91%
(Número de facturas)	2023	2022
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	4.821	3.590
Porcentaje sobre el total de facturas	90%	91%

19.3 Otra información

Durante el ejercicio el Grupo ha sufrido un fraude de correo (business email compromise) por importe de 887 miles de euros registrados en el epígrafe "Otros resultados" dentro de la cuenta de resultados separada consolidada. El Grupo 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. EL Grupo 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 de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado implementar medidas de protección adicionales frente a este tipo de ataques atendiendo a las recomendaciones del experto.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 4 de enero de 2024 se ha firmado un acuerdo con Nômade People para la apertura del Hotel Nômade Madrid, en el edificio de su propiedad situado en la Calle Gran Vía 11, hoy hotel Iberostar Gran Vía Las Letras. Para ello, ha acordado con el actual arrendatario la resolución anticipada del contrato de arrendamiento con efecto desde el próximo 30 de junio de 2024, momento a partir del cual está previsto que comiencen los trabajos de reposicionamiento.

El futuro hotel Nômade Madrid, contará con la categoría de 5 estrellas, 93 habitaciones, de las que 16 tendrán la categoría de suites y amplias zonas comunes entre las que se incluyen diferentes espacios y conceptos de restauración, un "members club", una zona de spa y wellness, y un amplio y lujoso rooftop.

El nuevo contrato de arrendamiento cuenta con una duración de 20 años y está basado en una renta variable con un mínimo garantizado, que permitirá incrementar notablemente la rentabilidad del activo.

- Con fecha 24 de enero de 2024, D. Javier Illán ha puesto su cargo a disposición del Consejo de Administración de MHRE por haber perdido la confianza del Consejo y ha renunciado a su condición de miembro del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaba parte, así como a sus cargos de Presidente y Consejero Delegado de MHRE. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aceptado su dimisión y, en el mismo acto, ha designado a D. Luis Basagoiti como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de MHRE en sustitución de D. Javier Illán y ha modificado la composición de la Comisión Ejecutiva Inmobiliaria y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (Nota 17.2).
- Con fecha 24 de enero de 2024, el Consejo de Administración ha encomendado a KPMG Asesores, S.L. llevar a cabo una investigación económico-financiera en materia Forensic con el objetivo de analizar, esclarecer y, en su caso, acreditar la existencia de eventuales irregularidades que podrían haber sido cometidas por D. Javier Illán en el ejercicio de sus funciones en MHRE. (Nota 17.2)
- Con fecha 6 de febrero de 2024 se firma una adenda al contrato de arrendamiento de 10 de noviembre de 2023 que el Grupo firmó con Meliá Bilbao en el que se estipula que las durante los primeros meses del 2024 el hotel estará cerrado al público en su totalidad para continuar con las obras que finalizaran al final del primer semestre del año 2024.
- Con fecha 4 de marzo de 2024 el Grupo firma un contrato de compraventa del 100% de las participaciones de la Sociedad Global Kioto, S.L.U por importe de 1 euro.
- Con fecha 4 de marzo de 2024 el Grupo firma un contrato de compraventa del 100% de las participaciones de la Sociedad Hotel Villa Miraconcha, S.L.U. por importe de 1 euro, sociedad operadora del hotel Nobu San Sebastián.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- Con fecha 7 de marzo de 2024 se ha firmado un contrato de arrendamiento con Belagua para operar el futuro Hotel Zorrilla bajo la marca Autograph Collection perteneciente al grupo Marriot International, una prestigiosa firma hotelera. Dicho hotel se encuentra situado en la calle Zorrilla 19 de Madrid, en pleno epicentro cultural y comercial de la capital. El hotel, que espera abrir sus puertas en el cuarto trimestre de 2024, contará con 50 habitaciones, un restaurante, cafetería, gimnasio, sala de reuniones, área de piscina y zona de spa. El acuerdo alcanzado se basa en un contrato de renta variable con una renta mínima garantizada y con una duración máxima de 25 años, siendo los 5 primeros de obligado cumplimiento.
- Con 13 de marzo de 2024 el Grupo ha cerrado el acuerdo de venta del hotel Lucentum de Alicante tal y como estaba previsto, por un importe de 29,9 millones de euros. Esta venta se enmarca dentro de la estrategia de la compañía de gestionar una cartera objetivo compuesta por activos hoteleros de 5 estrellas ubicados en las principales ciudades turísticas de España y Portugal (Nota 5).
- Con fecha 21 de marzo de 2024, tras los hallazgos corroborados e identificados por KPMG en su informe pericial de fecha 20 de marzo de 2024 como consecuencia de la realización de la investigación económico-financiera en materia Forensic se ha interpuesto una querrela contra D. Javier Illán y contra otras personas físicas y jurídicas vinculadas al mismo, por los delitos de los que las conductas puestas de manifiesto en el ejercicio de la auditoría interna y en las posteriores investigaciones podrían ser constitutivas

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad el Grupo

Durante 2023, la actividad turística tuvo un crecimiento significativo, alcanzando prácticamente niveles prepandemia, 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) las pernoctaciones en establecimientos hoteleros alcanzaron la cifra de 347,1 millones en el conjunto del año 2023, con un aumento del 8,4% respecto a 2022. 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 2023 se observaron incrementos de tarifas significativos 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 2023, la tarifa media diaria por habitación (ADR) en los hoteles de 5* alcanzó los 256 euros (+10% respecto a 2022), siendo la categoría que más ha subido y el ingreso medio por habitación disponible (RevPar) alcanzó los 173 euros (+13% respecto a 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 2023 de Colliers, el año 2023 culminó con 4.238 millones de euros en inversión hotelera, considerando hoteles existentes, inmuebles para su reconversión a uso hotelero y suelos para desarrollos hoteleros. Por tercer año consecutivo, se ha vuelto a superar la cota de los 3.000 millones y a batir un nuevo récord, consolidándose 2023 como el tercer mejor registro de la serie histórica. Durante el año, se transaccionaron un total de 205 activos frente a los 163 de 2022. Los hoteles se han posicionado como los activos más demandados en el mercado inmobiliario nacional, acaparando el 38% de la inversión total. 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.

Destacar que un 14% de esta cifra corresponde a inversiones en Madrid, ciudad donde el Grupo tiene el 47% del valor de mercado de su cartera de activos inmobiliarios (GAV).

Asimismo, dicho informe destaca que España superó los 84 millones de viajeros internacionales en 2023, estableciendo así un nuevo máximo histórico. Este hito representa un notable aumento en comparación con los 71,7 millones de llegadas de 2022 y un 1,6% más que el último registro prepandemia. El grueso de la inversión se ha dirigido a hoteles existentes, registrándose 171 transacciones representativas de 21.748 habitaciones por valor de 3.977 millones de euros (+33% vs. 2.996 millones de euros de 2022), mientras tanto las adquisiciones de inmuebles para su reconversión a uso hotelero se redujeron ligeramente respecto a los volúmenes del pasado año; 20 operaciones por valor de 164 millones de euros (vs. 184 millones de euros en 2022). A nivel urbano, Madrid, con 21 operaciones por valor de 601 millones de euros, lidera la inversión hotelera en el segmento urbano y concentra el 14% del volumen total invertido en nuestro país, localización donde MHRE tiene gran porcentaje de sus activos. Durante 2023, y a pesar del entorno macroeconómico y los incrementos de tipos de interés, los precios medios por habitación de los hoteles transaccionados se han incrementado hasta los 182.900 euros por habitación, lo que supone un aumento del 8,4% en comparación con el récord previo establecido en 2022. Este incremento se atribuye a la venta

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

de activos prime como el Mandarin Oriental de Barcelona o el Autograph Collection Palacio del Retiro en Madrid, que han superado la marca de 1 millón de euros por habitación, y de otros como The Standard o W, ambos en Ibiza, que han superado el umbral de los 500.000 euros.

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.

La senda de subidas de tipos de interés por parte de los Bancos Centrales con el objetivo de combatir la crisis inflacionaria previsiblemente ha llegado a su fin en 2023. El mercado actualmente está considerando potenciales bajadas paulatinas de tipos, el ritmo de estas posibles bajadas estarán condicionadas a la evolución de la economía y a la evolución de la tasa de la inflación. Si los tipos de interés terminan bajando durante el próximo año se verán reducido los costes de financiación ligados a los préstamos con tipo variable.

Evolución de los negocios y situación del Grupo

En este contexto, durante el ejercicio 2023 el Grupo ha obtenido un resultado negativo de 2.9 millones de euros (11.8 positivo millones de euros en 2022) lastrado principalmente por pérdidas en el valor razonable de los activos inmobiliarios como consecuencia de la valoración de los mismo por importe de 4,8 millones de euros (beneficio por variación positiva por importe neto de 15 millones en 2022) sumado a un incremento significativo en los costes financieros siendo para el ejercicio 5,6 millones de euros (2 millones de euros en 2022) esta subida se corresponde con el incremento de las nuevas financiaciones así como con el alza de los tipos durante el ejercicio. Cabe destacar que solo 8 de los 13 hoteles que el Grupo tiene en cartera han estado en explotación. La actividad de arrendamiento de hoteles mostró claros signos de recuperación, habiéndose incrementado los ingresos por rentas de la Sociedad en un 80% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, motivado principalmente por; la apertura de 3 hoteles, el 27 de marzo de 2023 el JW Marriot de Madrid, 21 de abril de 2023 el Nobu Sevilla y el 10 de agosto del 2023 el Nobu San Sebastián, que se encontraban en obras el ejercicio anterior, las rentas obtenidas del hotel Iberostar Las Letras, que abrió sus puertas en el último trimestre del ejercicio 2022, así como la actualización de las rentas por IPC. Adicionalmente, cabe mencionar que el edificio donde se ubicará el futuro hotel Nobu Madrid también contribuyó con rentas (originadas en espacios para oficinas) en 2023.

Respecto a las inversiones de la Sociedad, durante el ejercicio 2023 no se realizó ninguna adquisición

Durante el ejercicio 2023 se ha generado EBITDA de algo más de 6 veces, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, alcanzando los 9,9 millones de euros (1,6 millones de euros en 2022), debido principalmente al incremento de las rentas por el arrendamiento de hoteles.

Por último, se registraron pérdidas por importe de 5,6 millones de euros en los resultados financieros (pérdidas por importe de 2.3 millones de euros en 2022) debido, principalmente, al incremento del volumen de deuda con entidades de crédito y alza en los tipos de interés

Respecto a las inversiones del Grupo, durante el ejercicio 2023 no se realizó ninguna adquisición, sin embargo, el Grupo incurrió en costes importantes por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles y de los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Links Golf Resort por importe total de 78 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 13%, pasando de 586,5 millones de euros al cierre del ejercicio 2022 a 660,7 millones de euros al 31 de diciembre de 2023, considerando en dicha cifra 14,5 millones de los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort (14,7 millones al cierre del ejercicio 2022) contabilizados como inmovilizado material.

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 acuerdo con algunas de las principales cadenas hoteleras del mundo que operan en el segmento de lujo. El 4 de enero de 2024 se ha firmado un contrato de arrendamiento para el futuro Hotel NÓMADE Madrid y el 7 de marzo de 2024 se ha firmado un contrato de arrendamiento con Belagua para operar el futuro Hotel Zorrilla bajo la marca Autograph Collection perteneciente al grupo Marriot International.

El EPRA *Net Asset Value* (EPRA NAV) del Grupo al 31 de diciembre de 2023 se detalla a continuación:

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO	535.613.979	539.428.164
<u>Ajustes:</u>		
Inmovilizado intangible	(69.194)	-
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	789.738	-
Impuesto diferido vinculado a inversiones inmobiliarias	1.257.147	2.514.294
EPRA NAV	537.591.670	541.942.458
N.º de acciones en circulación	116.032.487	116.032.487
EPRA NAV / acción	4,63	4,67

El EPRA NAV del Grupo se disminuyó en el ejercicio 2023, principalmente, por el resultado obtenido durante el ejercicio.

El principal objetivo del Grupo para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para seguir incrementando la cartera de activos en rentabilidad, previendo para el ejercicio 2024 las aperturas del Hotel Zorrilla, el Hotel Meliá tras su reforma, el Hotel & Villas Hacienda San Roque. En el curso ordinario del negocio el Grupo valorará potenciales nuevas adquisiciones de activos hoteleros así como rotación de inmuebles que permitan optimizar la cartera de activos hoteleros de 5 estrellas en rentabilidad. Esto permitirá la consolidación de la cartera, con el consiguiente aumento de ingresos e iniciar el reparto de dividendos a los accionistas.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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 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 el ejercicio 2023 se han dotado correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 572.996 euros, que afectan principalmente a saldos provenientes de hoteles en explotación (en 2022 se dotaron correcciones valorativas por deterioro por importe neto de 74.058 euros que afectan principalmente a saldos provenientes de la actividad de golf). Además, a 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha registrado deterioro por importe de 487 miles de euros correspondiente a dos préstamos otorgados a dos arrendatarios.
- **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 31 de diciembre de 2023 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 26,1% (21,2% al 31 de diciembre de 2022). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 33,1 millones de euros (72,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2022) y el saldo que la Sociedad tiene invertidos del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 22 millones de euros, para el cálculo de la deuda financiera neta, el LTV se reduciría a 17,7% (8,8% a 31 de diciembre de 2022). Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 61,2 millones de euros (63,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2022). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 aproximadamente un 59% 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 exposición a una potencial 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.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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 ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Acciones propias

Durante el ejercicio 2023 MHRE adquirió 67.448 acciones propias (38.756 acciones en 2022) a un precio medio de 3,09 euros por acción (3,71 euros por acción en 2022), y vendió 33.858 acciones propias (24.289 acciones propias en 2022) a un precio medio de 3,31 euros por acción (3,83 euros por acción en 2022). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -36.008 euros (-18.792 euros en 2022), ha sido registrada en "Reservas voluntarias".

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantenía en cartera 267.270 acciones propias que representan un 0,2% del capital social (233.680 acciones propias que representaban un 0,2% del capital social al 31 de diciembre de 2022).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 25,7 días (23,6 días en 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 el 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, registrándose pérdidas por 789.738 euros en el patrimonio neto consolidado, con motivo de su valoración al 31 de diciembre de 2023, y pérdidas por 151.741 euros en la cuenta de resultados del ejercicio 2023, con motivo del devengo de dichas primas pagadas.

Como instrumentos financieros derivados se incluían dos depósitos estructurados, por valor nominal de 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, uno de los cuales se constituyó durante la primera mitad del ejercicio 2022 por importe de 500 miles de euros. Con fecha 6 de octubre de 2023 el Grupo recuperó uno de los depósitos por importe de 500 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023 el valor razonable del depósito restante se ha incrementado en 32.750 euros (disminución de 292.187 euros en 2022).



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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 20 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas.

Formulación de las Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., con fecha 22 de marzo de 2024, proceden a formular las Cuentas anuales consolidadas junto con el Informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 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.



Luis Basagoiti Robles
Presidente y Consejero Delegado



Leticia Fusi Aizpurua
Vocal



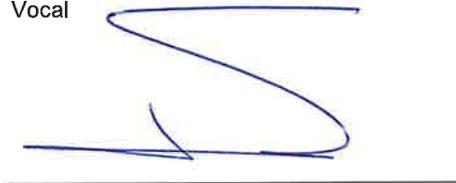
Eduardo D'Alessandro Cishek (en representación de Ricardo de Armas) (*)
Vocal



Eduardo D'Alessandro Cishek
Vocal



Jaime Montalvo Correa
Vocal



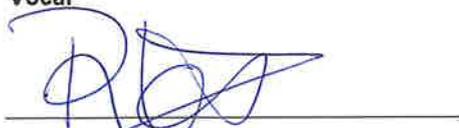
José María Castellano Ríos
Vocal



María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal



Javier Martínez-Piqueras Barceló
Vocal



Pilar Muñoz Sanz
Vocal

(*) El consejero D. Ricardo de Armas ha asistido a la reunión del Consejo por vía telemática, habiendo manifestado expresamente su conformidad con las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2023 y han procedido a su formulación, autorizando expresamente a D. Eduardo D'Alessandro Cishek para que firme esta hoja en su nombre, tal como figura en el acta del Consejo.

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” del balance al 31 de diciembre de 2023, un importe neto de 400.861 miles de euros, que representan el 63% del total de Activo, correspondiente al valor neto contable de varios inmuebles propiedad de la Sociedad.

Los administradores de la Sociedad determinan con carácter periódico el valor razonable de las inversiones inmobiliarias tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la relevancia de los importes involucrados y a que la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias requiere la realización de estimaciones significativas por parte de expertos independientes, de la Dirección de la Sociedad y de los administradores, que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular, sobre las asunciones que sustentan las rentas estimadas, las tasas de descuento y las “yields” de salida utilizadas).

La información relativa a las normas de valoración aplicables, la metodología y las principales asunciones utilizadas para la valoración de las inversiones inmobiliarias, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 4.3 y 6 de la memoria.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro y determinar el valor razonable de los activos registrados como “Inversiones inmobiliarias”, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Obtención de los informes de valoración realizados por los expertos independientes contratados por la Dirección de la Sociedad para la valoración de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dichos expertos a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.
- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes para la determinación de los importes recuperables para una muestra de activos, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, tasas de descuento y “yields” de salida empleadas, así como de los análisis de sensibilidad realizados.

- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de las participaciones en empresas del grupo

Descripción La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo a largo plazo” del balance a 31 de diciembre de 2023, participaciones en empresas del grupo por valor neto contable de 45.326 miles de euros, que representan el 7% del total Activo.

La Dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una participación no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas participaciones requiere de la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios significativos por parte de la Dirección de la Sociedad sobre los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, así como a la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas aplicadas para la valoración de las participaciones en empresas del grupo, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 4.5 y 7 de la memoria.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro en las participaciones en empresas del grupo.
- ▶ Revisión, en colaboración de nuestros especialistas, y para una muestra de activos, de las valoraciones realizadas por los expertos independientes contratados por la Dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, a efectos de determinar el importe recuperable de las mismas, evaluando la razonabilidad de las hipótesis consideradas y la información utilizada para su valoración.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción Tal y como se indica en la nota 1.1 de la memoria adjunta el 26 de julio de 2017 la Sociedad comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde su constitución, siendo una de las principales características de estas entidades que tributan al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

El régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinados requisitos relativos a, entre otros, objeto social, capital social mínimo, inversión patrimonial, rentas que genere dicha inversión, negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación, información y obligatoriedad de distribución de resultados. La evaluación del cumplimiento de algunos de dichos requisitos requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones consideradas por la Dirección de la Sociedad en relación con dichas estimaciones.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la complejidad inherente al proceso de estimación en la evaluación del cumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados y a que el incumplimiento de dichos requisitos podría conllevar, en caso de no subsanarse, la pérdida del régimen fiscal especial, pasando en tal caso la Sociedad a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, lo que impactaría significativamente en las cuentas anuales.

La información relativa a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y al cumplimiento de los requisitos correspondientes se encuentra recogida en las notas 1.1, 4.9 y 17.2 de la memoria.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso seguido por la Dirección de la Sociedad para la evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen especial de las SOCIMI.
- ▶ Obtención de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad en relación con el cumplimiento de las obligaciones asociadas al mencionado régimen fiscal especial.
- ▶ Revisión y evaluación de la razonabilidad de la información obtenida y de su integridad en relación con todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a fecha de análisis, involucrando para ello a nuestros especialistas fiscales.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/07783

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 15291)

10 de abril de 2024



MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e Informe de gestión
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2023

Balance al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/23	31/12/22
ACTIVO NO CORRIENTE		552.824.987	516.755.128
Inmovilizado intangible	5	69.194	23.248
Aplicaciones informáticas		69.194	23.248
Inmovilizado material	5	172.236	224.188
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		172.236	224.188
Inversiones inmobiliarias	6	400.861.460	418.020.116
Terrenos		231.203.518	249.886.858
Construcciones		169.657.942	168.133.258
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		148.790.088	94.739.288
Instrumentos de patrimonio	7	45.326.142	50.011.090
Créditos a empresas	8 y 15.1	103.463.946	44.728.198
Inversiones financieras a largo plazo	8	1.874.784	1.770.050
Derivados		943.385	700.213
Otros activos financieros		931.399	1.069.837
Deudores comerciales a largo plazo	8	1.057.225	1.978.238
ACTIVO CORRIENTE		81.478.529	76.630.173
Activos mantenidos para la venta	18	24.189.211	-
Existencias	9	983.786	704.494
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.041.311	7.821.563
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	3.196.772	3.609.793
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 15.1	5.701	-
Deudores varios	8	2.003	761
Créditos con las Administraciones Públicas	17	836.835	4.211.009
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	8 y 15.1	-	-
Créditos a empresas		-	-
Inversiones financieras a corto plazo	8	22.648.858	143.546
Instrumentos de patrimonio		22.364.390	-
Otros activos financieros		284.468	143.546
Periodificaciones a corto plazo	10	128.484	291.268
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	29.486.879	67.669.302
TOTAL ACTIVO		634.303.516	593.385.301

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2023

Balance al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/23	31/12/22
PATRIMONIO NETO		460.377.453	478.174.455
Fondos propios		461.167.191	478.174.455
Capital	12.1	116.032.487	116.032.487
Prima de emisión	12.2	341.887.362	341.887.362
Reservas	12.3	21.258.261	33.306.427
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.4	(1.101.380)	(1.039.664)
Resultados de ejercicios anteriores	12.3	-	-
Resultado del ejercicio	3	(16.909.539)	(12.012.157)
Ajustes por cambios de valor	8.2	(789.738)	-
PASIVO NO CORRIENTE		145.782.616	98.658.428
Provisiones a largo plazo	14	7.434.278	-
Deudas a largo plazo		138.348.338	98.658.428
Deudas con entidades de crédito	13.1	137.486.648	97.798.296
Otros pasivos financieros	13.2	861.690	860.132
PASIVO CORRIENTE		28.143.447	16.552.418
Provisiones a corto plazo	14	535.000	35.000
Deudas a corto plazo		6.837.048	7.383.931
Deudas con entidades de crédito	13.1	5.458.378	5.334.714
Otros pasivos financieros	13.2	1.378.670	2.049.217
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.484.638	9.117.384
Proveedores	13.3	6.313.637	3.772.709
Acreedores varios	13.3	2.650.234	2.802.276
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.3	349.503	2.232.338
Deudas con las Administraciones Públicas	17	168.039	306.836
Anticipos de clientes	13.3	3.225	3.225
Periodificaciones a corto plazo	10	16.788	16.103
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	18	11.269.973	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		634.303.516	593.385.301

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2023

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

	Notas	2023	2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		15.311.698	7.718.185
Ingresos por arrendamientos	16.1	15.311.698	7.718.185
Otros ingresos de explotación		834.666	391.626
Gastos de personal	16.2	(3.867.117)	(4.904.761)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.482.578)	(4.621.359)
Cargas sociales		(384.539)	(283.402)
Otros gastos de explotación		(5.132.898)	(3.122.655)
Servicios exteriores	16.3	(3.578.516)	(2.382.906)
Tributos		(885.249)	(739.749)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	8.1	(669.133)	-
Amortización del inmovilizado	16.4	(3.145.605)	(1.723.632)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(6.247.076)	(4.732.412)
Deterioros y pérdidas	6	(6.247.076)	(4.732.412)
Otros resultados	14 y 20.3	(1.390.985)	(15.431)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.637.317)	(6.389.080)
Ingresos financieros		4.547.235	1.496.879
De participaciones en instrumentos de patrimonio		330.288	48.977
En empresas del grupo y asociadas	7, 15.1	330.288	48.977
De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.216.947	1.447.902
De empresas del grupo y asociadas	15.1	3.118.457	1.433.428
De terceros		1.098.490	14.474
Gastos financieros	16.5	(5.573.716)	(2.809.498)
Por deudas con terceros		(5.573.716)	(2.809.498)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(118.991)	(292.187)
Cartera de negociación y otros	8.2	(118.991)	(292.187)
Diferencias de cambio		(1.768)	(6.677)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	7,8,2,14	(12.606.935)	(5.708.224)
Deterioros y pérdidas		(12.606.935)	(12.363.695)
Resultados por enajenaciones y otras		-	6.655.471
Otros ingresos y gastos de carácter financiero		481.953	1.696.630
Incorporación al activo de gastos financiero	6	481.953	1.696.630
RESULTADO FINANCIERO		(13.272.222)	(5.623.077)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(16.909.539)	(12.012.157)
Impuestos sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(16.909.539)	(12.012.157)

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

	Notas	2023	2022
Resultado del ejercicio (I)	3	(16.909.539)	(12.012.157)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	8.2	(789.738)	-
Por otros ajustes	12.3	-	(1.152.261)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		(789.738)	(1.152.261)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		-	-
Total ingresos y gastos s reconocidos (I+II+III)		(17.699.277)	(13.164.418)

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas (Nota 12.3)	Acciones y particip. en patrimonio propias (Nota 12.4)	Resultados de ejerc. anteriores (Nota 12.3)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor (Nota 8.2)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	76.926.101	224.568.204	53.619.176	(1.006.627)	(9.676.160)	(9.465.536)	-	334.965.158
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.152.261)	-	-	(12.012.157)	-	(13.164.418)
Operaciones con socios o propietarios:	39.106.386	117.319.158	(18.792)	(33.037)	-	-	-	156.373.715
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	39.106.386	117.319.158	-	-	-	-	-	156.425.544
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(18.792)	(33.037)	-	-	-	(51.829)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(19.141.696)	-	9.676.160	9.465.536	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	116.032.487	341.887.362	33.306.427	(1.039.664)	-	(12.012.157)	-	478.174.455
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(16.909.539)	(789.738)	(17.699.277)
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	(36.009)	(61.716)	-	-	-	(97.725)
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(36.009)	(61.716)	-	-	-	(97.725)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(12.012.157)	-	-	12.012.157	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	116.032.487	341.887.362	21.258.261	(1.101.380)	-	(16.909.539)	(789.738)	460.377.453

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

	Notas	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(16.909.539)	(12.012.157)
Ajustes del resultado		24.725.021	12.114.121
Amortización del inmovilizado	16.4	3.145.605	1.723.632
Correcciones valorativas por deterioro	6, 7 y 8	18.854.011	17.096.107
Variación de provisiones	8.1 y 14	1.169.133	35.000
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	18	-	(6.655.471)
Otros resultados	20.3	890.1985	-
Ingresos financieros		(4.547.235)	(1.496.879)
Gastos financieros	16.5	5.573.716	2.809.498
Diferencias de cambio		1.768	6.677
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8.2	118.991	292.187
Otros ingresos y gastos	6	(481.953)	(1.696.630)
Cambios en el capital corriente		155.080	179.860
Existencias	9	(279.292)	(355.626)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(574.889)	(1.414.060)
Otros activos corrientes	10	159.322	(7.916)
Acreedores y otras cuentas a pagar		367.254	1.942.052
Otros pasivos corrientes	10	685	15.410
Otros activos y pasivos no corrientes		482.000	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.899.818)	(672.748)
Pagos de intereses		(4.964.206)	(719.679)
Cobros de derivados		391.141	-
Cobro dividendos	7	330.288	-
Cobros de intereses		342.960	46.931
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.070.744	(390.924)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(100.950.248)	(180.818.896)
Empresas del grupo y asociadas	15.1	(57.625.000)	(32.260.000)
Inmovilizado intangible	5	(46.187)	(23.288)
Inmovilizado material	5	(6.756)	(234.948)
Inversiones inmobiliarias	6	(19.095.922)	(146.918.743)
Otros activos financieros		(24.176.383)	(1.381.917)
Cobros por desinversiones		9.475.085	38.758.372
Empresas del grupo y asociadas	15.1	2.007.709	1.849.018
Inversiones inmobiliarias	6	6.727.638	1.004.100
Otros activos financieros		739.738	11.493.763
Activos mantenidos para venta	18	-	24.411.491
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(91.475.163)	(142.060.524)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(97.725)	155.221.454
Emisión de instrumentos de patrimonio	12.1	-	155.273.283
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	12.4	(208.414)	(143.836)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	12.4	110.689	92.007
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		49.321.490	9.653.649
Emisión		53.633.834	16.237.435
Deudas con entidades de crédito		53.300.500	16.237.435
Otras deudas		333.333	-
Devolución y amortización de		(4.312.344)	(6.583.786)
Deudas con entidades de crédito		(5.131.381)	(5.079.616)
Otras deudas		819.037	(1.504.170)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		49.223.765	164.875.103
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(1.768)	(6.677)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(38.182.423)	22.416.978
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		67.669.302	45.252.324
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	29.486.879	67.669.302

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad” o “MHRE”), tiene por objeto social las siguientes actividades:

- 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, de Instituciones de Inversión Colectiva, 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 de la Sociedad en cada periodo impositivo.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

La Sociedad 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 MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. 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.

La Sociedad se encuentra regulada 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).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad 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 las presentes cuentas anuales.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y formula sus cuentas anuales consolidadas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas junto con el correspondiente informe de auditoría en el Registro Mercantil de Madrid dentro de los plazos legales correspondientes.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

1.1. Régimen SOCIMI

El 25 de julio de 2017, el que hasta esa fecha era Accionista Único de la Sociedad, aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del momento de su constitución. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad se encuentra por tanto regulada 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").

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad procedió a aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2017.

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, en el caso de que la SOCIMI forme parte de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, 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 forme parte 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 cuentas anuales. 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.
 - 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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 3.1.

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

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (misma situación al 31 de diciembre de 2022).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual, desde su publicación, ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, y sus normas de desarrollo.
- 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 normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Todos los importes incluidos en las cuentas anuales están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

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

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, 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 de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (ver Notas 1.1 y 17.2).
- Deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.3 y 6).
- Estimación de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 4.3).
- Deterioro de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (ver Notas 4.5 y 7).

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2023
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(16.909.539)
	(16.909.539)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(16.909.539)
	(16.909.539)

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad 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 siguiente:

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- 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 beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad 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.

La Sociedad 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 (ver Nota 12.3).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

Esta partida incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 4 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

4.2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada. Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

	Años de vida útil
Instalaciones	3,5 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.3. Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones de la Sociedad. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Después del reconocimiento inicial, se valorará por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la Sociedad y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil, que se estima que sea de 33-50 años.

Al menos al cierre de cada ejercicio semestral, la Sociedad evalúa si alguna inversión inmobiliaria puede estar deteriorada, comparando el valor contable con el importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. 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.

En la Nota 6 se incluye información detallada de las *yields* netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

4.4. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Por otra parte, las rentas por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayor parte de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias y en "Activos mantenidos para la venta", si bien los hoteles Eurostars Lucentum, Meliá Bilbao, Radisson Collection Bilbao, Nobu Sevilla, Iberostar Las Letras, JW Marriot Madrid y Nobu San Sebastián así como el edificio de oficinas de la calle Alcalá 26 (Madrid) han generado rentas durante el ejercicio, dado que los demás inmuebles se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión (Notas 6.1 y 16.1).

4.5. Activos financieros

Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se puede considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad debe considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual. La Sociedad puede tener más de una política para gestionar sus instrumentos financieros, pudiendo ser apropiado, en algunas circunstancias, separar una cartera de activos financieros en carteras más pequeñas para reflejar el nivel en que la Sociedad gestiona sus activos financieros.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Activos financieros a coste

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su coste, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse “opción de valor razonable”). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

- El instrumento financiero no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo a coste amortizado.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Además, la Sociedad tiene la opción de clasificar (de forma irrevocable) en esta categoría inversiones en instrumentos de patrimonio, siempre que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste (ver categoría de coste más adelante).

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados (ingreso financiero).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evaluarán comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero (tal como las ventas en firme de activos, las cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la Sociedad no retenga ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente no retenga financiaciones subordinadas ni conceda ningún tipo de garantía o asuma algún otro tipo de riesgo).

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad unilateral del cesionario para transmitir dicho activo, íntegramente y sin imponer condiciones, a un tercero no vinculado. Si la Sociedad cedente mantuviese el control del activo, continuará reconociéndolo por el importe al que la Sociedad esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconocerá un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Los criterios anteriores también se aplican en las transferencias de un grupo de activos financieros o de parte del mismo.

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que haya retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el «factoring con recurso», las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.6. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes o comisiones en que se incurra, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de cualquier coste de transacción o comisión incurrida como un ajuste de su valor en libros. A partir de esa fecha, el nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, las condiciones de los contratos se consideran sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último. Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la re expresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

4.7. Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

4.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.9. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad optó por aplicar desde el 1 de enero de 2017 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

El tipo impositivo general aplicable es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad 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 Sociedad 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 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad 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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.10. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.11. Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente de control de los servicios comprometidos y es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos. Los gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su pago.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

4.12. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

4.13. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

4.14. Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.15. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

El Plan de Incentivos "Promote" fue aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 10 de mayo de 2019 y se estableció para promover y remunerar exclusivamente a ciertos miembros del Equipo Directivo de MHRE, de acuerdo con las condiciones estipuladas en los respectivos contratos de cada consejero ejecutivo o empleado. Este plan tendrá una duración indefinida, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (los ejercicios anuales), se cumplan las condiciones establecidas en el plan.

Estas condiciones hacen referencia, principalmente, a que el retorno total a los accionistas sea superior a un porcentaje determinado. Este retorno se mide como el total de dividendos distribuidos más la revalorización del Valor Neto de los Activos (NAV, por sus siglas en inglés), calculado siguiendo las recomendaciones de la European Listed Property Association (EPRA), y excluyendo cualquier ampliación de capital que se haya producido en cada periodo de cálculo. De esta forma, esta remuneración está enfocada en la generación de retorno a los accionistas obtenido a través de la gestión activa y no en el volumen de la cartera.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

El derecho al incentivo se devenga y se calcula anualmente, y se liquida mediante la entrega de acciones y en el supuesto de que no fuera posible entregar la totalidad de las acciones devengadas, se pagará en efectivo. Los beneficiarios no pueden disponer de dichas acciones por un período de un año desde la fecha de entrega de las mismas.

4.16. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados.

4.17. Activos mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe de “Activos mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

Los activos mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se valoran de acuerdo con sus normas específicas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta”.

4.18. Coberturas contables

Desde un punto de vista contable, la Sociedad divide los derivados financieros en dos grandes grupos:

- Derivados de negociación: se registran por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias (se incluyen en la categoría «Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias»).
- Derivados de cobertura: se registran igualmente por su valor razonable. No obstante, se aplican unas normas contables especiales denominadas contabilidad de coberturas. En función del modelo de contabilidad de coberturas, puede cambiar la contrapartida del

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

cambio de valor del derivado o realizarse un ajuste a la contabilización del elemento cubierto.

El objetivo de la contabilidad de coberturas es eliminar o reducir las denominadas “asimetrías contables”. Dichas “asimetrías contables” generalmente surgen cuando la Sociedad contrata derivados (o a veces otro instrumento financiero) como cobertura (o compensación de los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo) de otro elemento, y este elemento, o bien no se reconoce a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados (por ejemplo, un préstamo a coste amortizado o unas existencias a coste), o bien ni siquiera aparece en balance (por ejemplo, una compra prevista de materias primas o una emisión prevista de un bono).

La asimetría provoca que la cuenta de pérdidas y ganancias tenga volatilidad durante la vida de la operación de cobertura, estando la empresa económicamente cubierta en relación con uno o varios riesgos concretos.

Para evitar la volatilidad que conlleva este distinto criterio de reconocimiento en resultados de ambas operaciones (instrumento de cobertura y partida cubierta), surgen las normas especiales de contabilidad de coberturas que se aplican a través de los modelos de contabilidad de coberturas. Estos modelos suponen aplicar unas normas contables especiales para romper la “asimetría contable”.

Para poder aplicar las normas especiales de contabilidad de coberturas, la Sociedad cumple con los siguientes tres requisitos:

- Que los componentes de la cobertura (instrumento de cobertura y partida cubierta) se adecuen a lo establecido en la normativa contable, esto es, sean “elegibles”.
- Que se prepare la documentación inicial y la designación formal de la cobertura.
- Que se cumpla con los requisitos de eficacia de la cobertura.

Cobertura de valor razonable

En una cobertura del valor razonable se cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo concreto que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias (por ejemplo, la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés fijo).

Las normas contables aplicables son las siguientes:

- Los cambios de valor del instrumento de cobertura se reconocen en la cuenta de resultados.
- Los cambios de valor del elemento cubierto (partida cubierta) atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de resultados desde el inicio de la cobertura.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Cuando la partida cubierta sea un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconoce como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las modificaciones en el importe en libros de las partidas cubiertas que se valoren a coste amortizado implicarán la corrección, bien desde el momento de la modificación, bien (como tarde) desde que cese la contabilidad de coberturas, del tipo de interés efectivo del instrumento.

5. 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	Traspasos	31/12/23
Coste					
Aplicaciones informáticas	23.288	46.187	-	-	69.475
	23.288	46.187	-	-	69.475
Amortización acumulada					
Aplicaciones informáticas	(40)	(241)	-	-	(281)
	(40)	(241)	-	-	(281)
Valor neto contable	23.248				69.194

(Euros)	31/12/21	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos	31/12/22
Coste					
Aplicaciones informáticas	-	23.288	-	-	23.288
	-	23.288	-	-	23.288
Amortización acumulada					
Aplicaciones informáticas	-	(40)	-	-	(40)
	-	(40)	-	-	(40)
Valor neto contable	-				23.248

Las altas de los ejercicios 2023 y 2022 se corresponden, principalmente, con los costes de implementación de un nuevo ERP que se ha adquirido a un tercero y que se ha puesto en funcionamiento durante el segundo semestre de 2023.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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

(Euros)	31/12/22	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/23
Coste					
Instalaciones	237.347	-	-	-	237.347
Mobiliario	63.839	-	-	-	63.839
Equipos para proceso de información	39.868	6.756	-	-	46.624
	341.054	6.756	-	-	347.810
Amortización acumulada					
Instalaciones	(97.177)	(42.468)	-	-	(139.645)
Mobiliario	(7.141)	(6.302)	-	-	(13.443)
Equipos para proceso de información	(12.548)	(9.938)	-	-	(22.486)
	(116.866)	(58.708)	-	-	(175.574)
Valor neto contable	224.188				172.236

(Euros)	31/12/21	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/22
Coste					
Instalaciones	46.771	190.576	-	-	237.347
Mobiliario	42.638	21.201	-	-	63.839
Equipos para proceso de información	16.697	23.171	-	-	39.868
	106.106	234.948	-	-	341.054
Amortización acumulada					
Instalaciones	(29.378)	(67.799)	-	-	(97.177)
Mobiliario	(2.056)	(5.085)	-	-	(7.141)
Equipos para proceso de información	(5.660)	(6.888)	-	-	(12.548)
	(37.094)	(79.772)	-	-	(116.866)
Valor neto contable	69.012				224.188

Las altas del ejercicio 2022 correspondieron principalmente a la reforma realizada en un local arrendado a un tercero, para destinarlo a ampliar las oficinas centrales de la Sociedad (Nota 16.3).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

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 Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En explotación
Hotel Nobu Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En explotación
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En explotación
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En explotación
Hotel Iberostar Las Letras	Gran Vía 11, Madrid	En explotación
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 13, 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo
Hotel Zorrilla	Zorrilla 19, Madrid	En desarrollo
Proyecto El Palmar	El Palmar de Vejer, Cádiz	En desarrollo

(*) Clasificado como "Activos mantenidos para la venta" al 31 de diciembre de 2023 (Nota 18).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

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 Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En explotación
Hotel Nobu Sevilla (**)	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 13, 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo
Hotel Zorrilla	Zorrilla 19, Madrid	En desarrollo
Hotel Iberostar Las Letras	Gran Vía 11, Madrid	En explotación
Proyecto El Palmar	El Palmar de Vejer, Cádiz	En desarrollo

(**) Con fecha 26 de enero de 2023, la Sociedad 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, Sevilla. Posteriormente se firmó un contrato de arrendamiento con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/22	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos (Nota 18)	31/12/23
Coste					
Terrenos	249.886.858	420.172	(19.755)	(11.780.300)	238.506.975
Construcciones	172.133.065	19.157.703	(7.883)	(10.686.140)	180.596.745
Anticipos	6.700.000	-	(6.700.000)	-	-
	428.719.923	19.577.875	(6.727.638)	(22.466.440)	419.103.720
Amortización acumulada					
Construcciones	(4.207.450)	(3.086.656)	-	1.791.279	(5.502.827)
	(4.207.450)	(3.086.656)	-	1.791.279	(5.502.827)
Deterioros					
Terrenos y construcciones	(6.492.357)	(8.508.410)	2.261.334	-	(12.739.433)
	(6.492.357)	(8.508.410)	2.261.334	-	(12.739.433)
Valor neto contable	418.020.116			(20.675.161)	400.861.460

Las altas del ejercicio 2023 corresponden principalmente a costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 19.578 miles de euros, dentro del cual se incluyen 482 miles de euros de gastos financieros. El capex más importante del ejercicio corresponde a los principales hoteles que han abierto sus puertas durante el año

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

como es el caso de hotel JW Marriot Madrid, Nobu San Sebastián y Nobu Sevilla. Adicionalmente, durante el segundo semestre del ejercicio 2023 se ha cobrado el anticipo que la Sociedad otorgó para la adquisición de unas parcelas en Marbella que finalmente no se llegó a ejecutar por importe de 6.700 miles de euros.

La altas y bajas de deterioro de los ejercicios 2023 y 2022 corresponden a la dotación por deterioro y/o reversiones de los activos como consecuencia de las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 era el siguiente:

(Euros)	31/12/21	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/22
Coste					
Terrenos	159.847.114	90.042.759	(3.015)	-	249.886.858
Construcciones	121.958.166	50.175.984	(1.085)	-	172.133.065
Anticipos	1.000.000	6.700.000	(1.000.000)	-	6.700.000
	282.805.280	146.918.743	(1.004.100)	-	428.719.923
Amortización acumulada					
Construcciones	(2.563.630)	(1.643.820)	-	-	(4.207.450)
	(2.563.630)	(1.643.820)	-	-	(4.207.450)
Deterioros					
Terrenos y construcciones	(1.759.945)	(4.732.412)	-	-	(6.492.357)
	(1.759.945)	(4.732.412)	-	-	(6.492.357)
Valor neto contable	278.481.705				418.020.116

El 27 de julio de 2022 la Sociedad adquirió un edificio sito en la calle Zorrilla N.º 19 de Madrid, para su reconversión en un hotel de 5 estrellas, por un importe de 30.000 miles de euros, siendo los gastos asociados a esta transacción de 848 miles de euros. En relación con esta adquisición, en el ejercicio anterior se otorgó un anticipo de 1 millón de euros en concepto de garantía, que le fue devuelto a la Sociedad. El inmueble adquirido es un edificio emblemático de arquitectura clásica de finales del siglo XIX y está situado en una de las zonas más exclusivas de Madrid, como es el eje Gran Vía-Alcalá, concretamente junto al congreso de los diputados y a escasos metros de la Plaza Canalejas y del museo Thyssen-Bornemisza.

Posteriormente, el 27 de octubre de 2022, la Sociedad adquirió el hotel Iberostar Las Letras, sito en la calle Gran Vía N.º 11 de Madrid, por un precio de 70.000 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 1.189 miles de euros. Este hotel cuenta con 109 habitaciones y una situación privilegiada, pues está ubicado prácticamente en la confluencia de las calles Gran Vía y Alcalá, hoy epicentro cultural y comercial de la capital española, donde además se encuentran algunos de los hoteles de gran lujo internacional más importantes como por ejemplo los hoteles JW Marriot, Zorrilla 19 y Nobu Madrid, también propiedad de MHRE.

Adicionalmente, el 11 de noviembre de 2022, la Sociedad adquirió unas parcelas de uso hotelero, en proceso de urbanización, de 66.592,55 m² y 23.842 m² de superficie edificable, en la zona denominada El Palmar de Vejer, del municipio de Vejer de la Frontera, Cádiz, para desarrollar en ellas un eco-resort de lujo. El precio abonado por estas parcelas fue de 12.000 miles de euros

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

y los gastos asociados ascendieron a 229 miles de euros.

El resto de las altas del ejercicio 2022 constituían costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 25.952 miles de euros, dentro del cual se incluyen 1.697 miles de euros de gastos financieros.

Por otra parte, dentro de las bajas del ejercicio 2022 se incluyeron menores gastos incurridos, respecto de los previstos, en ciertas compras de inmuebles del ejercicio 2021, por importe de 4 miles de euros.

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 cierre del ejercicio 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. Adicionalmente, 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 detalle de las *yields* netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

31 de diciembre de 2023	<i>Yields netas de salida</i>	<i>Tasa de descuento</i>
Hoteles en explotación	4,75% - 7,50%	7,50% - 10,00%
Hoteles en desarrollo	5,25% - 7,25%	8,50% - 13,50%
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%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las *yields* netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad, para la determinación del importe recuperable de sus hoteles en explotación:

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Euros)	31/12/23			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hoteles en explotación	323.834.040	378.100.000	390.500.000	367.100.000

(Euros)	31/12/22			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hoteles en explotación	182.549.609	204.640.000	208.830.000	201.050.000

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

(Euros)	31/12/23			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	77.027.420	80.040.000	81.430.000	78.660.000

(Euros)	31/12/22			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	228.770.507	260.970.000	262.738.000	259.289.000

Otra información

Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias y los activos corrientes mantenidos para la venta (Nota 18) se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios por importe de 153.388.934 euros (104.140.543 euros a 31 de diciembre de 2022 Nota 13.1).

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

La Sociedad arrienda dos locales ubicados en la planta baja del edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se está situado el JW Marriott de Madrid, por un plazo estimado de 35 años, en un caso, y de 25 años en el otro, y cuya superficie es utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente se destinará a áreas de restauración (Nota 16.3).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

6.1. Arrendamientos operativos

La Sociedad tiene arrendadas a terceros las inversiones inmobiliarias que se indican a continuación a través de contratos de arrendamiento operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum, incluido en “Activos mantenidos para la venta” (Nota 18) 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. Con 13 de marzo de 2024 la Sociedad Grupo ha cerrado el acuerdo de venta del hotel Lucentum de Alicante tal y como estaba previsto, por un importe de 29,9 millones de euros.
- 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. Con fecha 10 de noviembre de 2023 se ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento con una duración de obligado cumplimiento hasta 31 de diciembre de 2028, transcurridos este periodo el contrato se prorrogará automáticamente por tres periodos adicionales de cinco años cada uno, con una duración máxima hasta 31 de diciembre del 2043. Dicho contrato contine una renta fija actualizable con el IPC anualmente y una renta variable referenciada al resultado operativo anual derivado de la explotación hotelera. El contrato acuerda inicialmente que durante los primeros meses del ejercicio 2024 se inician obras de actualización del inmueble con una duración estimada de cuatro meses y medio (Nota 21).

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 actualizaba con el IPC anualmente. Este contrato no ha sido renovado en su fecha de finalización.
- 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- 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. 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 donde, adicionalmente, se regularon las rentas para el año 2022.
- En relación al 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 la Sociedad 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. La fecha de entrega y apertura de este hotel fue marzo 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:

- o 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.
- o 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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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. 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.
- 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. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se componen 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 tenía contratados con terceros arrendamientos operativos de superficies para oficinas comerciales, a los cuales se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble y cuyos vencimientos oscilan entre abril de 2023 y junio de 2026, ya que con fecha 26 de julio de 2022 se acordó la resolución anticipada del arrendamiento con uno de los inquilinos, con efectos desde el 29 de julio de 2022, y se acordó el cobro de una indemnización por lucro cesante de 210.174 euros. En todos estos contratos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente. Durante el mes de diciembre de 2023 las oficinas de dicho activo quedaron libres dado que la Sociedad ha llegado acuerdos para la resolución anticipada del contrato de arrendamiento acordando una indemnización de 500 miles de euros, registradas en el epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

- 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. Durante el mes de noviembre de 2023 la Sociedad ha resuelto el contrato con el actual inquilino y con fecha 4 de enero de 2024 se ha firmado un contrato con un nuevo inquilino del hotel. Durante el ejercicio 2024 el antiguo inquilino dejará el hotel momento en el que se comenzaran las obras de adecuación dado que el hotel va a ser sometido a un proceso de reforma, acabado y acondicionamiento para su posterior explotación como hotel de categoría 5 estrellas bajo la marca Nômade. El futuro Hotel Nômade Madrid, contará con la categoría de 5 estrellas, 93 habitaciones, de las que 16 tendrán la categoría de suites y amplias zonas comunes

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

entre las que se incluyen diferentes espacios y conceptos de restauración, un “members club”, una zona de spa y wellness, y un amplio y lujoso rooftop. El nuevo contrato de arrendamiento cuenta con una duración de 20 años y está basado en una renta variable con un mínimo garantizado, que permitirá incrementar notablemente la rentabilidad del activo (Nota 21). Con fecha 1 de diciembre de 2023, la Sociedad acuerda con Iberostar una indemnización anticipada por importe de 100 miles de euros como consecuencia de su salida

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:

- 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. Dicho arrendamiento pasará a integrarse en el contrato firmado con Nômade.
- 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.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 15.311.698 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 (7.718.185 euros en 2022 - Nota 16.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Amortización (Nota 16.4)	3.086.656	1.643.820
Suministros	169.397	241.883
Tributos	872.027	450.474
Otros gastos de explotación	464.317	207.687
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar (Nota 8.2)	669.133	-
TOTAL	5.261.530	2.543.864

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)	31/12/23	31/12/22
Hasta un año	11.821.182	10.213.148
Entre uno y cinco años	47.211.700	18.298.454
Más de cinco años	338.734	372.750
TOTAL	59.371.616	28.884.352

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

7. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos del ejercicio 2023 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	31/12/22	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Traspasos	31/12/23
Instrumentos de patrimonio a largo plazo					
Coste	71.640.954	-	-	-	71.640.954
Correcciones valorativas por deterioro	(21.629.864)	(4.684.948)	-	-	(26.314.812)
Valor neto contable	50.011.090	(4.684.948)	-	-	45.326.142

Con fecha 7 de marzo de 2024, MHRE ha realizado una aportación no dineraria a los fondos propios sin ampliación de capital a empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U., mediante la aportación de parte del derecho de crédito por un importe de 10 millones de euros que la Sociedad ostenta frente a su filial (Nota 15.1), por lo que dicha cantidad se ha sumado al coste de la participación que MHRE mantiene en dicha empresa del grupo con posterioridad al cierre del ejercicio (Nota 21).

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha dotado una provisión por importe de 7.434.278 euros para hacer frente al patrimonio neto negativo que tiene la filial MHRE San Roque, S.L.U. a 31 de diciembre de 2023 (Nota 14.1).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2023 se han dotado correcciones valorativas por deterioro sobre las participaciones en MHRE San Roque, S.L.U. 2.643 miles de euros (10.271 miles de euros en 2022) y Alcaidesa Holding, S.A.U. 2.042 miles de euros (2.093 miles de euros), tomando en consideración el patrimonio neto de dichas entidades participadas.

El detalle y los movimientos del ejercicio 2022 de las distintas partidas que componen este epígrafe fueron los siguientes:

(Euros)	31/12/21	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Traspasos	31/12/22
Instrumentos de patrimonio a largo plazo					
Coste	59.045.092	-	-	12.595.862	71.640.954
Correcciones valorativas por deterioro	(9.266.169)	(12.363.695)	-	-	(21.629.864)
Valor neto contable	49.778.923	(12.363.695)	-	12.595.862	50.011.090

Con fecha 31 de diciembre de 2022, MHRE decidió aportar a los fondos propios de la empresa del grupo Alcaidesa Holding, S.A.U., en concepto de otras aportaciones de socios y sin alterar el capital social de dicha empresa, la suma total de 12.595.862 euros, correspondiente al saldo del préstamo concedido por MHRE a dicha empresa del grupo (11.999.956 euros de principal y 595.906 euros de intereses – Nota 15.1), por lo que dicha cantidad ha incrementado el coste de la participación que MHRE mantiene en dicha empresa del grupo.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
MHRE San Roque, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2023								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	21.664.092	100%	505.400	20.094.422	1.632.873	22.232.695	2.534.306	330.288
Alcaidesa Holding, S.A.U.	23.662.050	100%	13.639.455	11.997.603	(2.050.759)	23.586.299	(1.830.883)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	-	100%	3.000	2.618.495	(10.080.215)	(7.458.720)	(10.073.606)	-
	45.326.142							

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2022 era la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
MHRE San Roque, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2022								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	21.664.092	100%	505.400	20.057.723	366.987	20.930.110	1.281.503	48.977
Alcaidesa Holding, S.A.U.	25.703.559	100%	13.639.455	16.102.764	(4.105.161)	25.487.059	(3.777.181)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	2.643.439	100%	3.000	12.896.329	(10.277.835)	2.621.494	(10.271.225)	-
	50.011.090							48.977

Los resultados de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas indicados en los cuadros anteriores corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7), por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Activos financieros a largo plazo						
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias						
Cartera de negociación	-	-	232.964	492.400	232.964	492.400
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto						
Derivados de cobertura	-	-	710.421	-	710.421	-
Activos financieros a coste amortizado	-	-	105.452.570	47.984.086	105.452.570	47.984.086
	-	-	106.395.955	48.476.486	106.395.955	48.476.486
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	22.364.390	-	-	-	-	-
Activos financieros a coste amortizado	-	-	3.488.944	3.754.100	25.853.333	3.754.100
	22.364.390	-	3.488.944	3.754.100	25.853.333	3.754.100
TOTAL	22.364.390	-	109.884.899	52.230.586	132.249.288	52.230.586

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Activos financieros a largo plazo						
Créditos a largo plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)	-	-	103.463.946	44.728.198	103.463.946	44.728.198
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	-	-	1.874.784	1.770.050	1.874.784	1.770.050
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	1.057.225	1.978.238	1.057.225	1.978.238
	-	-	106.395.955	48.476.486	106.395.955	48.476.486
Activos financieros a corto plazo						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	3.196.772	3.609.793	3.196.772	3.609.793
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	-	-	5.701	-	5.701	-
Deudores varios	-	-	2.003	761	2.003	761
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	22.364.390	-	284.468	143.546	22.648.857	143.546
	22.364.390	-	3.488.944	3.754.100	25.853.333	3.754.100
TOTAL	22.364.390	-	109.884.899	52.230.586	132.249.288	52.230.586

El valor contable de los activos financieros a coste amortizado 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)	31/12/23	31/12/22
Cientes	1.321.685	603.946
Facturas pendientes de formalizar	1.875.087	956.630
Efectos comerciales en cartera	-	2.049.217
TOTAL	3.196.772	3.609.793

Dentro del saldo de clientes se incluye parte de la facturación por la renta variable correspondiente al hotel JW Marriot Madrid y Radisson Sevilla, además de las facturas correspondientes a la Iona sita en Hotel Nobu Madrid.

El saldo de facturas pendientes de formalizar incluye provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar. El saldo al 31 de diciembre 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Dentro del saldo del epígrafe Efectos comerciales en cartera del ejercicio 2022 se encontraban los efectos comerciales en cartera corresponden a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 13.2), que durante el ejercicio 2023 ha sido reclasificado al epígrafe Activos mantenidos para la venta (Nota 18). Por otra parte, el saldo de clientes se encuentra neto de una corrección valorativa por deterioro

Correcciones valorativas

El saldo de la partida “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Durante el ejercicio se han registrado 669 miles de euros (0 en a 31 de diciembre 2022) de correcciones valorativas por deterioro.

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Inversiones financieras a largo plazo		
Instrumentos financieros derivados	232.964	700.213
Derivados de cobertura	710.421	-
Fianzas	931.399	1.069.837
TOTAL	1.874.784	1.770.050
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	92.750	92.750
Fianzas	191.717	50.796
Créditos a empresas	-	-
Fondos de inversión	22.364.390	-
TOTAL	22.648.857	143.546

Como instrumentos financieros derivados se incluían 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, uno de los cuales se constituyó durante la primera mitad del ejercicio 2022 por importe de 500 miles de euros. Con fecha 6 de octubre de 2023 la Sociedad recuperó uno de los depósitos por importe de 500 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023, el valor razonable del depósito restante se ha incrementado en 32.750 euros (disminución de 292.187 euros en 2022).

Los derivados de cobertura corresponden a dos contratos de cobertura de tipo de interés (“CAP”) que se formalizaron el pasado 24 de marzo de 2023 y 5 de junio de 2023 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 13.1). Las primas pagadas por estos contratos de cobertura ascendieron a un total de 1.651.900 euros, registrándose pérdidas por 789.738 euros en el patrimonio neto consolidado, con motivo de su valoración al 31 de diciembre de 2023, y pérdidas por 151.741 euros en la cuenta de resultados del ejercicio 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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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 mantenidos para la venta” la fianza asociada al arrendamiento del hotel Lucentum por importe de 282.261 euros (Nota 18). Además, durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha recibido varias fianzas que mantenía depositadas en los correspondientes ayuntamientos para la ejecución de las obras de Nobu Sevilla y Nobu San Sebastián por importe de 83.528 euros y 108.306 euros respectivamente.

Los instrumentos de patrimonio corresponden a inversiones realizadas durante el ejercicio 2023 en dos fondos de inversión, que la Sociedad espera recuperar en el corto plazo, dado que se trata de inversiones temporales de excedentes de tesorería. A 31 de diciembre de 2023 la valoración de ambos fondos ha generado un beneficio de 364.390 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias de las Sociedad bajo el epígrafe “Ingresos Financieros”.

Dentro de créditos a empresas se incluye dos préstamos otorgados a dos arrendatarios, uno corresponde al local de restauración ubicado en el hotel JW Marriott, por importe total de 200.000 euros y otro al operador del Hotel Nobu San Sebastián por importe de 280.000 euros. Los intereses devengados durante el ejercicio 2023 y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2023 ascienden a 5.638 euros y 2.071 euros, respectivamente (Nota 16.5). Ambos préstamos tienen una duración de 1 año y devengan un tipo de interés fijo. A 31 de diciembre de 2023 dichos préstamos se encuentran deteriorados en su totalidad.

9. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre de 2023 de 983.786 euros (704.494 euros al 31 de diciembre de 2022) corresponde a anticipos entregados a proveedores por servicios que serán prestados en ejercicios futuros.

10. PERIODIFICACIONES

El saldo incluido en el activo al 31 de diciembre de 2023 de 128.484 euros (291.268 euros al 31 de diciembre de 2022) corresponde a gastos facturados por anticipado cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

El saldo incluido en el pasivo al 31 de diciembre de 2023 de 16.788 euros (16.103 euros al 31 de diciembre de 2022) corresponde a ingresos facturados por anticipado y cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2023 es 29.486.879 euros (67.669.302 euros a 31 de diciembre de 2022). Sobre dicho saldo existen restricciones a su disponibilidad por importe de 483 miles de euros (483 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), hasta que se justifiquen esas cantidades con los comprobantes de las inversiones en *capex* realizadas y para las cuales la Sociedad obtuvo financiación bancaria.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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

12. PATRIMONIO NETO

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

12.1. Capital

Al 31 de diciembre 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 al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Accionista	% Particip.
CL MH Spain S.à. (controlada por Castlake)	49,72%
Arconas International	5,05%
Mutualidad General de Previsión de la Abogacía	5,05%

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2023

No se han producido movimientos en el capital de la Sociedad.

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2022

El 27 de mayo de 2022 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa al segundo desembolso de la ampliación de capital de MHRE, sin derechos de suscripción preferente, que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 7 de julio de 2021, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de mayo de 2022. En la ejecución del segundo desembolso del mencionado aumento de capital se suscribió un total de 39.106.386 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 3 euros por acción (Nota 12.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente a dicho segundo desembolso fue de 156.425.544 euros.

Los gastos de esta ampliación de capital, que se devengaron durante el ejercicio 2022, ascendieron a 1.141.996 euros y se registraron como menor importe de reservas (Nota 12.3).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

12.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución.

Durante el ejercicio 2023 no se ha producido movimiento en la prima de emisión ascendiendo a 31 de diciembre de 2023 a 341.887.362 euros.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 se produjo un incremento en la prima de emisión de 117.319.158 euros con motivo del segundo desembolso del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021. Por su parte, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 se produjo un incremento en la prima de emisión de 66.975.000 euros con motivo del primer desembolso de dicho aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021 (Nota 12.1).

12.3. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

(Euros)	Saldo al 31/12/22	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/23
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	30.265.867	-	-	(12.048.166)	18.217.701
	33.306.427	-	-	(12.048.166)	21.258.261
Resultados de ejercicios anteriores	-	(12.012.157)	-	12.012.157	-
TOTAL	33.306.427	(12.012.157)	-	(36.009)	21.258.261

(Euros)	Saldo al 31/12/21	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/22
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	50.578.616	-	(1.152.261)	(19.160.488)	30.265.867
	53.619.176	-	(1.152.261)	(19.160.488)	33.306.427
Resultados de ejercicios anteriores	(9.676.160)	(9.465.536)	-	19.141.696	-
TOTAL	43.943.016	(9.465.536)	(1.152.261)	(18.792)	33.306.427

Dentro de "Otras variaciones" del ejercicio 2023 se incluye la compensación de los resultados de ejercicios anteriores (pérdidas por 12.012.157 euros), que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de mayo de 2023, contra una reserva

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

voluntaria especial, derivada de la reducción de capital aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 10 de mayo de 2019.

Reserva legal

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 es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas se incluye un importe de 26.616.787 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 12.012.157 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.

12.4. Acciones de la Sociedad

Durante el ejercicio 2023 MHRE adquirió 67.448 acciones propias (38.756 acciones en 2022) a un precio medio de 3,09 euros por acción (3,71 euros por acción en 2022), y vendió 33.858 acciones propias (24.289 acciones propias en 2022) a un precio medio de 3,31 euros por acción (3,83 euros por acción en 2022). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -36.008 euros (-18.792 euros en 2022), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 12.3).

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantenía en cartera 267.270 acciones propias que representan un 0,2% del capital social (233.680 acciones propias que representaban un 0,2% del capital social al 31 de diciembre de 2022).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	137.486.648	97.798.296	861.690	860.132	138.348.338	98.658.428
	137.486.648	97.798.296	861.690	860.132	138.348.338	98.658.428
Pasivos financieros a corto plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	5.458.378	5.334.714	10.695.269	10.859.765	16.153.647	16.194.479
	5.458.378	5.334.714	10.695.269	10.859.765	16.153.647	16.194.479
TOTAL	142.945.026	103.133.010	11.556.959	11.719.897	154.501.985	114.852.907

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Nota	31/12/23	31/12/22
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	137.486.648	97.798.296
Otros pasivos financieros	13.2	861.690	860.132
		138.348.338	98.658.428
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	5.458.378	5.334.714
Otros pasivos financieros	13.2	1.378.670	2.049.217
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.3	9.316.599	8.810.548
		16.153.647	16.194.479
TOTAL		154.501.985	114.852.907

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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2023, sin considerar los gastos de formalización de deudas, 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	5.458.378	5.758.912	25.200.856	44.888.686	5.927.585	57.575.256	139.351.296	144.809.674	
Otros pasivos financieros	1.378.670	28.334	46.357	440.333	-	346.668	861.689	2.240.359	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.316.599	-	-	-	-	-	-	9.316.599	
TOTAL	16.153.647	5.787.246	25.247.213	45.329.019	5.927.585	57.921.922	140.212.985	156.366.632	

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022, sin considerar los gastos de formalización de deudas, 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	5.334.714	5.697.415	6.128.960	24.888.205	38.695.607	23.598.975	99.009.162	104.343.876	
Otros pasivos financieros	2.049.217	49.514	310.595	46.357	-	453.666	860.132	2.909.349	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.810.548	-	-	-	-	-	-	8.725.927	
TOTAL	16.194.479	5.746.929	6.439.555	24.934.562	38.695.607	24.052.641	99.869.294	115.979.152	

13.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			144.316.543	139.351.295	4.965.248
Hotel Eurostars Lucentum (*)	2,25%	2030	9.072.391	8.131.724	940.667
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	10.920.000	10.488.000	432.000
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo B - capex)	2,40%	2026	10.437.700	10.024.780	412.920
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2014)	2,95%	2030	11.649.077	9.926.319	1.722.758
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2016)	2,95%	2026	845.266	514.612	330.654
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo B	2,95%	2027	10.500.000	10.355.625	144.375
Hotel Carrera de San Jerónimo - Préstamo Aval ICO	3,35%	2027	32.000.000	31.560.000	440.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor + 1%	2036	13.227.094	12.307.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor + 1%	2036	1.035.406	955.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor + 2%	2036	4.992.000	4.640.000	352.000
Hotel Nobu Sevilla	Euribor + 1,75%	2033	8.000.000	7.869.459	130.541
Hotel Gran Via Las Letras	Euribor + 2,00%	2033	28.000.000	28.000.000	-
Hotel Nobu San Sebastián	Euribor + 1,50%	2037	12.710.000	12.710.000	-
Intereses devengados pendientes de pago			488.459	-	488.459
Gastos de formalización de deudas			(1.864.647)	(1.864.647)	-
Otras			4.671	-	4.671
TOTAL			142.945.026	137.486.648	5.458.378

(*) Clasificado en pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta (Nota 18).

Durante el ejercicio 2023 se han obtenido las siguientes financiaciones:

Se han dispuesto 5.669 miles de euros del Préstamo aval ICO de la financiación sobre los inmuebles que ha conformado 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 por importe total de 35.000 miles de euros, estando dispuesto a 31 de diciembre 2023 el Tramo A por 28.000 miles de euros, quedando pendiente de disponer el Tramo B por 7.000 miles, 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%.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

El 28 de marzo de 2023 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con Kutxabank, vinculado al Hotel Nobu San Sebastián por importe total de 12.710 miles de euros, dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre 2023 el Tramo A por 6.300 miles de euros y los tramos B y C por importe 6.410 miles de euros respectivamente, que ha servido 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 por importe total de 8.000 miles de euros dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre 2023. 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%.

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2022 era el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			104.140.543	99.009.162	5.131.381
Hotel Eurostars Lucentum	2,25%	2030	10.013.058	9.072.391	940.667
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	11.352.000	10.920.000	432.000
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo B - capex)	2,40%	2026	10.850.620	10.437.700	412.920
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo A (2014)	2,95%	2030	13.321.817	11.649.077	1.672.740
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo A (2016)	2,95%	2026	1.166.320	845.266	321.054
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo B	2,95%	2027	10.500.000	10.500.000	-
Hotel JW Marriott Madrid - Préstamo aval ICO	3,35%	2027	26.330.228	26.330.228	-
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor + 1%	2036	14.147.094	13.227.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor + 1%	2036	1.115.406	1.035.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor + 2%	2036	5.344.000	4.992.000	352.000
Intereses devengados pendientes de pago			191.364	-	191.364
Gastos de formalización de deudas			(1.210.866)	(1.210.866)	-
Otras			11.969	-	11.969
TOTAL			103.133.010	97.798.296	5.334.714

Durante el ejercicio 2022 se dispuso 15,5 millones de euros del Préstamo aval ICO de la financiación sobre los inmuebles que ha conformado el Hotel JW Marriott, para financiar los costes de la obra de adecuación de dicho hotel.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 5.183 miles de euros (2.497 miles de euros en 2022 – Nota 16.5).

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Bilbao, el Hotel Meliá Bilbao y el Hotel JW Marriott Madrid, 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 31 de diciembre de 2023 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

13.2. Otros pasivos financieros

A largo plazo

Al 31 de diciembre de 2023 se incluyen fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de MHRE por importe de 861.690 euros (860.132 euros en 2022). El periodo de vencimiento de estas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

Se ha clasificado como "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta" la fianza asociada al arrendamiento del hotel Lucentum por importe de 282.261 euros (Nota 18).

A corto plazo

El 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, la Sociedad 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, la Sociedad deberá devolver la parte proporcional en función del plazo transcurrido del arrendamiento.

A cierre del ejercicio 2022 se incluía en las fianzas a corto plazo pagarés recibidos por importe de 2.049.217 euros del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta, dicho saldo ha sido clasificado como "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta" (Nota 18).

13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Proveedores	6.313.637	3.772.709
Acreedores varios	2.650.234	2.802.276
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	349.503	2.232.338
Anticipos de clientes	3.225	3.225
TOTAL	9.316.599	8.810.548

Dentro del epígrafe de proveedores se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios hoteles.

Dentro de remuneraciones pendientes de pago al personal al 31 de diciembre de 2023 se incluyen principalmente provisiones por Bonus por importe de 121.325 euros (2.069.120 euros a 31 de diciembre de 2022) y por otros conceptos retributivos por importe de 228.178 euros (162.906 euros a 31 de diciembre de 2022) (Nota 16.2).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

14.1. Provisiones

El detalle de provisiones al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	A largo plazo	A corto plazo	Total
Provisión para riesgos y gastos	7.434.278	-	7.434.278
Provisión para riesgos legales	-	35.000	35.000
Provisión para otras responsabilidades (Nota 6.1)		500.000	500.000
TOTAL	7.434.278	535.000	7.969.278

El detalle y los movimientos del ejercicio de este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo a 31/12/2022	Dotaciones	Aplicaciones y pagos	Saldo a 31/12/2023
Provisión para riesgos y gastos	-	7.434.278	-	7.434.278
Provisión para riesgos legales	35.000	-	-	35.000
Provisión para otras responsabilidades		500.000	-	500.000
TOTAL	35.000	7.934.278	-	7.969.278

(Euros)	Saldo a 31/12/21	Dotaciones	Aplicaciones y pagos	Saldo a 31/12/22
Provisión para riesgos legales	-	35.000	-	35.000
TOTAL	-	35.000	-	35.000

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha dotado una provisión por importe de 7.434.278 euros para hacer frente al patrimonio neto negativo que tiene la filial MHRE San Roque, S.L.U. a 31 de diciembre de 2023 (Nota 7).

Con fecha 7 de marzo de 2024, MHRE ha realizado una aportación no dineraria a los fondos propios sin ampliación de capital de la empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U., mediante la aportación de parte del derecho de crédito por un importe de 10 millones de euros que la Sociedad ostenta frente a la filial del grupo (Nota 7 y 15.1), por lo que dicha cantidad se ha sumado al coste de la participación que MHRE mantiene en dicha empresa del grupo con posterioridad al cierre (Nota 21).

Con fecha 29 de diciembre de 2023 la Sociedad ha firmado un acuerdo de resolución anticipada relativo al contrato de arrendamiento con el inquilino del edificio sito en Alcalá 26 dando lugar a una indemnización por importe de 500 miles de euros (Nota 6.1).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

La provisión para riesgos legales dotó en el ejercicio 2022 para cubrir riesgos asumidos frente al comprador de las participaciones de Millenium Hotels C220, S.L.U., las cuales fueron vendidas el 31 de enero de 2022.

14.2. 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. El 10 de noviembre de 2023 la Sociedad y Meliá formalizaron un acuerdo de arrendamiento del Hotel Meliá Bilbao. Tras dicha formalización, Meliá y la Sociedad acordaron solicitar la terminación del procedimiento judicial por satisfacción extraprocésal. El 1 de diciembre de 2023 el Juzgado dictó su decreto por el que declaró la terminación del procedimiento judicial.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2023 y 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
<u>EJERCICIO 2023</u>	
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Empresa del grupo
MHRE San Roque, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

EJERCICIO 2022

Alcadesa Holding, S.A.U.	Empresa del grupo
MHRE San Roque, S.L.U.	Empresa del grupo
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Millenium 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 de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a partes no vinculadas.

15.1. Entidades vinculadas

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ingresos por servicios de gestión	24.000	25.000	-	-	24.000	25.000
Ingresos por repercusión de gastos	-	-	-	-	-	-
Arrendamientos (Nota 16.3)	-	-	(119.844)	(104.883)	(119.844)	(104.883)
Servicios profesionales	-	-	(55.623)	(56.447)	(55.623)	(56.447)
Compra de materiales	-	-	(23.018)	(4.933)	(23.018)	(4.933)
Transportes	-	-	(17.050)	(14.650)	(17.050)	(14.650)
Ingresos por dividendos (Notas 7)	330.288	48.977	-	-	330.288	48.977
Ingresos por intereses	3.118.457	1.433.428	-	-	3.118.457	1.433.428

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Clientes (Nota 8)	5.701	-	-	-	5.701	-
Acreedores	-	-	(9.447)	(6.205)	(9.447)	(6.205)
Créditos otorgados a largo plazo (Nota 8)	103.463.946	44.728.198	-	-	103.463.946	44.728.198
Créditos otorgados a corto plazo (Nota 8)	-	-	-	-	-	-

El detalle de los créditos otorgados a empresas del grupo es el siguiente:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Créditos otorgados a largo plazo		
Alcadesa Holding, S.A.U.	2.239.132	-
MHRE San Roque, S.L.U.	96.889.499	38.614.955
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	4.335.315	6.113.243
	103.463.946	44.728.198
TOTAL	103.463.946	44.728.198

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los préstamos otorgados a Varia Pza Magdalena, S.L.U. se compone de 4.321.108 euros de principal y 14.207 euros de intereses (5.662.000 euros de principal y 451.243 euros de intereses a 31 de diciembre de 2021). Estos préstamos tienen una duración común de 1 año y devengan un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento. Con fecha 31 de diciembre de 2022 se firmó una adenda a los contratos de préstamos fijándose el vencimiento de los mismos para el 30 de junio de 2025.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Alcadesa Holding, S.A.U. varias disposiciones por importe total de 2.175.000 euros de principal y 64.132 euros de intereses. Estos préstamos tienen una duración de 24 meses cuyo vencimiento es en abril de 2025 y devenga un tipo de interés del 6,5% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento.

Por otra parte, durante el ejercicio 2022 la empresa del grupo Alcadesa Holding, S.A.U. dispuso un importe total de 2.800.000 euros (8.265.000 euros en 2021) del préstamo que la Sociedad le concedió en diciembre de 2019 a la empresa del grupo Alcadesa Golf, S.L.U. (absorbida por fusión en septiembre de 2020 por Alcadesa Holding, S.A.U.). Las cantidades dispuestas de este préstamo devengaban un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberían ser pagados al vencimiento. Con fecha 31 de diciembre de 2021 se firmó una adenda a este contrato de préstamo, ampliando el límite máximo hasta 10.000.000 euros y fijando como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2023. Sin embargo, con fecha 31 de diciembre de 2022, MHRE decidió aportar a los fondos propios de la empresa del grupo Alcadesa Holding, S.A.U., en concepto de otras aportaciones de socios y sin alterar el capital social de dicha empresa, la suma total de 12.595.862 euros, correspondiente al saldo a dicha fecha del préstamo (11.999.956 euros de principal y 595.906 euros de intereses – Nota 7).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Con fecha 31 de diciembre de 2022, MHRE decidió aportar a los fondos propios de la empresa del grupo Alcaidesa Holding, S.A.U., en concepto de otras aportaciones de socios y sin alterar el capital social de dicha empresa, la suma total de 12.595.862 euros, correspondiente al saldo a dicha fecha del préstamo (11.999.956 euros de principal y 595.906 euros de intereses – Nota 7).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U. varios préstamos por un importe total de 55.450.000 euros (29.460.000 euros en 2022) siendo el importe total dispuesto a 31 de diciembre de 2023 de 93.130.100 euros y 3.759.399 euros de interés. Estos préstamos tienen una duración común de 1 año (prorrogable en más ejercicios dependiendo de cada uno) y devengan un tipo de interés nominal anual del 4% para las disposiciones realizadas con anterioridad a 31 de marzo de 2023 y un 6,5% para las disposiciones posteriores, que deberá ser pagado al vencimiento. Con fecha 6 de marzo de 2024 se ha firmado una adenda modificando la fecha de vencimiento a 6 de marzo de 2027 para la totalidad de los préstamos.

Con fecha 7 de marzo de 2024, MHRE ha realizado una aportación no dineraria a los fondos propios sin ampliación de capital de la empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U., mediante la aportación de parte del dicho derecho de crédito por un importe de 10 millones.

15.2. Administradores y alta dirección

Con fecha 14 de marzo de 2023, D^a. Macarena Sáinz de Vicuña Primo de Rivera dimitió como miembro del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaba parte, habiendo aceptado el Consejo de Administración su renuncia.

Con fecha 13 de noviembre de 2023 D. Isaiah Toback dimitió como miembro del Consejo de Administración, habiendo aceptado el Consejo de Administración su renuncia. En el mismo acto, se designa a D. Ricardo De Armas como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con la calificación de Consejero dominical, para cubrir la vacante producida.

Por otra parte, con fecha 24 de enero de 2024, D. Javier Illán ha puesto su cargo a disposición del Consejo de Administración de MHRE por haber perdido la confianza del Consejo y ha renunciado a su condición de miembro del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaba parte, así como a sus cargos de Presidente y Consejero Delegado de MHRE. El Consejo ha aceptado su dimisión y, en el mismo acto, ha designado a D. Luis Basagoiti como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de MHRE en sustitución de D. Javier Illán y ha modificado la composición de la Comisión Ejecutiva Inmobiliaria y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (Nota 21).

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de MHRE estaba formado por 9 personas, 6 hombres y 3 mujeres (11 personas, 7 hombres y 4 mujeres al 31 de diciembre de 2022).

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de MHRE es el siguiente:

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(Euros)	2023	2022
Administradores		
Sueldos	300.000	288.000
Dietas	168.000	128.000
	468.000	416.000
Alta dirección		
Sueldos	800.000	600.000
Bonus	-	1.200.000
	800.000	1.800.000
TOTAL	1.268.000	2.216.000

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2023 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 57.055 euros (57.055 euros en 2022). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 11.723 euros (10.349 euros en 2022).

Operaciones en conflicto de interés:

Adquisición de la finca de El Palmar

En las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 se informaba que la Sociedad había adquirido una parcela de uso hotelero, en proceso de urbanización, de 66.592,55 m2 de extensión total y 23.842 m2 de superficie edificable, en la zona denominada El Palmar de Vejer, del municipio de Vejer de la Frontera, Cádiz, para desarrollar un eco-resort de lujo. El precio abonado por esta parcela fue de 12.000 miles de euros y los gastos asociados ascendieron a 229 miles de euros.

En las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 se señalaba que en relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de MHRE habían comunicado que no tenían situaciones de conflicto con el interés del Grupo.

En desarrollo del Plan de Auditoría Interna para la revisión de la actividad de los ejercicios 2022 y 2023 aprobado por la Comisión de Auditoría y Control de Riesgos, la entidad a la que MHRE encomendó la prestación del servicio de auditoría interna, PwC, revisó el proceso de adquisición de varios activos y, entre ellos, el de la parcela de El Palmar. Esta revisión puso de manifiesto que la sociedad GrupoMillenium Investment Partners, S.L. ("GMIP"), entidad vinculada al consejero D. Javier Illán y de la que éste era Administrador Único, había adquirido mediante escritura pública otorgada el 28 de octubre de 2020 y por importe de 3.000 miles de euros, un préstamo hipotecario sobre la parcela de El Palmar, que se encontraba impagado y en proceso de ejecución hipotecaria.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Este préstamo se canceló en la misma fecha en que MHRE adquirió la parcela, el 11 de noviembre de 2022, con número de protocolo anterior y ante el mismo notario ante quien se formalizó la adquisición de la finca de el Palmar por MHRE, recibiendo GMIP 10.000 miles de euros en pago del principal e intereses del préstamo.

La revisión de la operación ha puesto también de manifiesto que D. Javier Illán, entonces Presidente y consejero delegado de MHRE:

- No comunicó al Consejo de Administración que una empresa vinculada con él, GMIP, era titular del préstamo hipotecario sobre la parcela adquirida por MHRE, ni el conflicto de intereses en que esa circunstancia le colocaba. Por este motivo, no se pudo indicar el conflicto de interés en la memoria de las cuentas anuales en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.
- No se abstuvo en el proceso de deliberación, decisión y ejecución de la compra de la parcela de El Palmar por MHRE. Al contrario, D. Javier Illán lideró e intervino activamente en ese proceso y en las negociaciones entre la sociedad propietaria de la parcela, Chival Promociones Inmobiliarias, S.L. ("Chival") la sociedad acreedora titular del préstamo hipotecario, GMIP y, la sociedad compradora, MHRE, en las que se decidió el precio finalmente pagado por la parcela, las cantidades que se destinarían al pago del préstamo del que era titular GMIP y las que recibiría Chival. En esas negociaciones el Sr. Illán representó simultáneamente los intereses de GMIP, sociedad vinculada de la que era administrador único, y de MHRE, de la que era Presidente y consejero delegado, sin haber recabado ni haber recibido instrucciones de los órganos de MHRE en atención a la situación de conflicto de interés en relación con la operación de compra de El Palmar.

La valoración de la parcela de El Palmar realizada por expertos independientes al cierre del ejercicio 2023, de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña ha otorgado un valor de la parcela de 5.000 miles de euros, lo que supone un deterioro frente a la valoración de 31 de diciembre de 2022 de 7 millones de euros.

Adquisición en 2019 de un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao

En las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 se informaba que el 27 de marzo de 2019, la Sociedad había adquirido por 23.500.000 euros un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 231.562 euros.

En las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 se mencionaba que en relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de MHRE habían comunicado que no tenían situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Tras la dimisión de don Javier Illán el pasado 24 de enero de 2024 el Consejo de Administración encomendó a KPMG Asesores, S.L. (“KPMG”) una investigación económico-financiera en materia Forensic sobre la conducta del Sr. Illán en el ejercicio de sus funciones en MHRE. Esta investigación ha puesto de manifiesto, en relación con la adquisición en 2019 de un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao, la realización de una operación en situación de conflicto de interés.

El 20 de julio de 2018, GMIP, sociedad vinculada al D. Javier Illán y de la que éste era administrador único, había señalado con un contrato de arras la compra del inmueble de manera previa a la segregación del edificio en la *Finca uno* destinada a uso comercial y la *Finca dos* destinada a uso hotelero.

El 27 de marzo de 2019, en dos escrituras de compraventa diferentes: GMIP, representada por D. Javier Illán, adquirió la *Finca uno* por un importe de 36.500.000 euros; y MHRE representada también por Don Javier Illán adquirió la *Finca dos* por un importe de 23.500.000 euros. En esa misma fecha, GMIP, representada por D. Javier Illán, vendió la *Finca uno* a un tercero, la Sociedad Gran Vía 4, S.A.R.L. por un importe de 49.873.684 euros, obteniendo, en un solo día, un beneficio económico de 13.373,684 euros.

D. Javier Illán, entonces administrador único de MHRE y, asimismo, administrador único de GMIP no procedió, en ningún momento, a informar a los accionistas de MHRE de la adquisición simultánea y posterior venta de la *Finca uno* por GMIP, sociedad vinculada, y no se abstuvo de participar en el proceso de decisión y ejecución de la adquisición de la *Finca dos* por parte de MHRE.

A 31 de diciembre de 2023, en relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de MHRE.

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Ingresos por arrendamiento

El importe registrado en este epígrafe corresponde en su totalidad a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad de la Sociedad (ver Nota 6.1). Su distribución por mercados geográficos es la siguiente:

(Euros)	2023	2022
Alicante	1.913.322	1.776.423
Bilbao	4.933.290	4.403.622
Madrid	7.697.183	1.538.140
San Sebastián	218.889	-
Sevilla	549.014	-
TOTAL	15.311.698	7.718.185

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Sueldos y salarios	3.133.036	2.387.246
Provisión por Bonus y otros conceptos retributivos (Nota 13.3)	349.503	2.232.026
Seguridad Social a cargo de la empresa	384.539	283.402
Otros gastos sociales	39	2.087
TOTAL	3.867.117	4.904.761

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2023					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	3	1	4	3	-
Directores de departamento	4	1	5	4	-
Resto de empleados	7	17	24	19	-
TOTAL	15	19	34	28	-
EJERCICIO 2022					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	3	1	4	4	-
Directores de departamento	3	1	4	4	-
Resto de empleados	5	13	18	13	-
TOTAL	12	15	27	22	-

16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Arrendamientos y cánones	420.735	341.574
Reparaciones y conservación	120.788	49.751
Servicios de profesionales independientes	2.364.106	1.288.615
Transportes	20.279	15.727
Primas de seguros	132.779	109.507
Servicios bancarios y similares	6.820	6.763
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	182.021	162.376
Suministros	169.961	251.640
Otros servicios	161.027	156.953
TOTAL	3.578.516	2.382.906

La Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023 (Nota 5). 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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

marzo de 2026. Los gastos de este contrato han ascendido a 119.844 euros en el ejercicio 2023 (104.883 euros en 2022 - ver Nota 15.1).

Adicionalmente, desde el ejercicio 2022 la Sociedad arrendo un local a un tercero, para destinarlo a ampliar las oficinas centrales de la Sociedad (Nota 5). Este contrato tiene un plazo de duración de 60 meses, siendo los primeros 30 meses de obligado cumplimiento. Los gastos de este contrato han ascendido a 91.204 euros en el ejercicio 2023 (72.203 euros en 2022).

La Sociedad arrienda dos locales ubicados en la planta baja del edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se construido el JW Marriott de Madrid, por un plazo estimado de 35 años, en un caso, y de 25 años en el otro, y cuya superficie será utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente se destinará a áreas de restauración (Nota 7). Los gastos de estos contratos han ascendido a 208.100 euros en el ejercicio 2023 (162.480 euros en 2022).

Los pagos futuros mínimos de dichos contratos de arrendamiento, no cancelables al cierre de cada ejercicio, son los siguientes:

(Euros)	2023	2022
Hasta un año	403.696	395.014
Entre uno y cinco años	1.170.852	1.353.058
Más de cinco años	3.788.231	3.941.000
TOTAL	5.362.779	5.689.072

16.4. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Amortización del inmovilizado intangible (Nota 5)	241	40
Amortización del inmovilizado material (Nota 5)	58.708	79.772
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	3.086.656	1.643.820
TOTAL	3.145.605	1.723.632

16.5. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2023	2022
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	5.183.412	2.497.082
Otros gastos financieros	390.304	312.416
TOTAL	5.573.716	2.809.498

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

17. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2023	2022
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	713.703	4.194.811
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	123.132	16.198
TOTAL	836.835	4.211.009
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Retenciones	125.880	274.099
Seguridad Social	42.159	32.737
TOTAL	168.039	306.836

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. La Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios, para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, 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 la Sociedad.

17.1. Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, la Sociedad se encuentra 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 los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios.

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 la Sociedad en los ejercicios 2023 y 2022 es 0%.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	2023					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(16.909.539)	-	-	(789.738)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(16.909.539)			(789.738)
Diferencias permanentes	18.857.802	-	18.857.802	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			1.948.263			(789.738)

(Euros)	2022					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(12.012.157)	-	-	(1.152.261)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(12.012.157)			(1.152.261)
Diferencias permanentes	17.096.107	-	17.096.107	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			5.083.950			(1.152.261)

Las diferencias permanentes corresponden principalmente a correcciones valorativas por deterioro sobre las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y las participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo (Nota 7).

17.2. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 (la "Ley de SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a la Sociedad o el Grupo, según corresponda:

a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI.*

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de*

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Reservas con origen en	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%	341.887.362	3.040.560	18.217.701	363.145.623
Rentas sujetas al tipo general	-	-	-	-

Las reservas indicadas se originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, y en los aumentos de capital de los ejercicios 2020 a 2022, todos ejercicios en los cuales la Sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

- e) *Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.*

La Sociedad no ha distribuido dividendos desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

- f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.*

Todos los inmuebles contabilizados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance (Nota 6) están destinados a arrendamiento. Sin embargo, a 31 de diciembre de 2023, los inmuebles que generan rentas son los siguientes:

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Fecha de adquisición/ incorporación	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Población	Uso actual
16/02/2018	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio N.º 11	Alicante	Hotelero
07/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola N.º 29	Bilbao	Hotelero
27/03/2019	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro N.º 4	Bilbao	Hotelero
26/04/2019	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Nobu Sevilla	Plaza de San Francisco N.º 11	Sevilla	Hotelero
31/10/2019	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel JW Marriot Madrid	Sevilla N.º 2	Madrid	Hotelero
20/10/2020	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Nobu San Sebastián	Mirakontxa pasealekua 32,	Donostia	Hotelero
28/12/2021	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – futuro Hotel Nobu Madrid	Alcalá N.º 26,	Madrid	Oficinas
27/10/2022	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Iberostar Las Letras	Gran Vía N.º 11	Madrid	Hotelero

Por otra parte, a continuación, se detalla la fecha de adquisición o constitución de las participaciones que actualmente mantiene la Sociedad en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI:

Sociedad	Fecha de adquisición/ constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6 de septiembre de 2018	2019
Alcaidesa Holding, S.A.U.	10 de diciembre de 2019	2020
MHRE San Roque, S.L.U.	19 de diciembre de 2019	2020

- g) *Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI. Ver Nota 6.*
- h) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.*

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 no se ha dispuesto de reservas, excepto para compensar pérdidas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

18. ACTIVOS 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. Por este motivo, los activos y pasivos vinculados a dicho hotel han sido clasificados como “Activos mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta”, respectivamente, en las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

El detalle de los principales epígrafes de activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/23
Activos	
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	20.675.161
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	282.261
Deudores comerciales a largo plazo	473.947
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.754.380
Otros activos corrientes	3.461
Activos clasificados como mantenidos para la venta	24.189.211
Pasivos	
Deudas a largo plazo (Nota 13)	8.280.088
Deudas con entidades de crédito	7.997.827
Otros pasivos financieros	282.261
Deudas a corto plazo (Nota 13)	2.989.884
Deudas con entidades de crédito	940.667
Otros pasivos financieros (Nota 13.2)	2.049.217
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	11.269.973

Durante los últimos meses del ejercicio 2023 el Grupo recibió una oferta de un potencial comprador la cual ha formalizado en un contrato de compraventa firmado el 13 de marzo de 2024. El precio de venta definitivo ha ascendido a 29,9 millones de euros (Nota 21).

El 31 de enero de 2022 se ejecutó la venta de la totalidad de las participaciones que mantenía MHRE en Millenium Hotels C220, S.L.U. al ex-consejero Ibervalles, S.A., operación que fue aprobada previamente por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021, y que implicó la salida del Hotel Vía Castellana de la cartera de MHRE. El precio de esta venta se fijó en 27,5 millones de euros, de los cuales fueron recibidos previamente, el 30 de julio de 2021, un anticipo de 3 millones de euros y habiendo quedado, en el momento de firma de la escritura de compraventa, 500 miles de euros retenidos por el comprador en concepto de garantía hasta el 30 de abril de 2022, de los cuales finalmente se devolvieron 433 miles de euros, por lo que el beneficio registrado por esta operación ascendió a 6,7 millones de euros.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

19. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

La Sociedad 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 la Sociedad 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 de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante los ejercicios 2023 se han dotado correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 669.133 euros (durante el ejercicio 2022 no se contabilizaron dotaciones ni reversiones de correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar) (Nota 8.1). Además, a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha registrado deterioro por importe de 487 miles de euros correspondiente a dos préstamos otorgados a dos arrendatarios (Nota 8.2).
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad 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 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 53 millones de euros (60 millones en 2022), siendo la tesorería de 29 millones de euros (68 millones en 2022). Adicionalmente, la Sociedad tiene invertidos parte del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 22 millones de euros. Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad 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 de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles de la Sociedad y la duración de los contratos de arrendamiento vigentes (Nota 6.1), los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2023 aproximadamente un 56% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (80% a 31 de diciembre de 2022). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, si bien para un 24% de la deuda con entidades de crédito se han formalizado contratos de cobertura de tipo de interés ("CAP") que limitan la exposición a una potencial subida del tipo de interés. Dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

20. OTRA INFORMACIÓN

20.1. Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas u otras empresas que forman parte de su misma red se detallan a continuación:

(Euros)	2023	2022
Servicios de auditoría	55.200	53.300
Otros trabajos de revisión y verificación contable	29.200	28.654
Otros servicios distintos de auditoría	4.790	4.560
TOTAL	89.190	86.514

20.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación, se detalla la información sobre el periodo medio de pago a los proveedores:

(Días)	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	11,0	14,7
Ratio de operaciones pagadas	10,8	16,3
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,2	2,2
(Euros)	2023	2022
Total pagos realizados	24.880.338	50.408.345
Total pagos pendientes	686.770	6.571.857
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	24.678.009	48.622.852
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	99%	96%
(Número de facturas)	2023	2022
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	3.206	2.157
Porcentaje sobre el total de facturas	99%	97%

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

20.3 OTRA INFORMACIÓN

Durante el ejercicio la Sociedad ha sufrido un fraude de correo (business email compromise) por importe de 887 miles de euros registrados en el epígrafe "Otros resultados" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias. 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 de Administración de la Sociedad ha acordado implementar medidas de protección adicionales frente a este tipo de ataques atendiendo a las recomendaciones del experto.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 4 de enero de 2024 se ha firmado un acuerdo con Nômade People para la apertura del Hotel Nômade Madrid, en el edificio de su propiedad situado en la Calle Gran Vía 11, hoy hotel Iberostar Gran Vía Las Letras. Para ello, ha acordado con el actual arrendatario la resolución anticipada del contrato de arrendamiento con efecto desde el próximo 30 de junio de 2024, momento a partir del cual está previsto que comiencen los trabajos de reposicionamiento.

El futuro hotel Nômade Madrid, contará con la categoría de 5 estrellas, 93 habitaciones, de las que 16 tendrán la categoría de suites y amplias zonas comunes entre las que se incluyen diferentes espacios y conceptos de restauración, un "members club", una zona de spa y wellness, y un amplio y lujoso rooftop.

El nuevo contrato de arrendamiento cuenta con una duración de 20 años y está basado en una renta variable con un mínimo garantizado, que permitirá incrementar notablemente la rentabilidad del activo.

- Con fecha 24 de enero de 2024, D. Javier Illán ha puesto su cargo a disposición del Consejo de Administración de MHRE por haber perdido la confianza del Consejo y ha renunciado a su condición de miembro del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaba parte, así como a sus cargos de Presidente y Consejero Delegado de MHRE. El Consejo de Administración ha aceptado su dimisión y, en el mismo acto, ha designado a D. Luis Basagoiti como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de MHRE en sustitución de D. Javier Illán y ha modificado la composición de la Comisión Ejecutiva Inmobiliaria y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. (Nota 15.2).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

- Con fecha 24 de enero de 2024, el Consejo de Administración ha encomendado a KPMG Asesores, S.L. llevar a cabo una investigación económico-financiera en materia Forensic con el objetivo de analizar, esclarecer y, en su caso, acreditar la existencia de eventuales irregularidades que podrían haber sido cometidas por D. Javier Illán en el ejercicio de sus funciones en MHRE.
- Con fecha 6 de febrero de 2024 se firma una adenda al contrato de arrendamiento de 10 de noviembre de 2023 que la Sociedad firmó con Meliá Bilbao en el que se estipula que las durante los primeros meses del 2024 el hotel estará cerrado al público en su totalidad para continuar con las obras que finalizaran al final del primer semestre del año 2024.
- Con fecha 4 de marzo de 2024 la Sociedad firma un contrato de compraventa del 100% de las participaciones de la Sociedad Global Kioto, S.L.U por importe de 1 euro.
- Con fecha 4 de marzo de 2024 la Sociedad firma un contrato de compraventa del 100% de las participaciones de la Sociedad Hotel Villa Miraconcha, S.L.U. por importe de 1 euro, sociedad operadora del hotel Nobu San Sebastián.
- Con fecha 7 de marzo de 2024 se ha firmado un contrato de arrendamiento con Belagua para operar el futuro Hotel Zorrilla bajo la marca Autograph Collection perteneciente al grupo Marriot International, una prestigiosa firma hotelera. Dicho hotel se encuentra situado en la calle Zorrilla 19 de Madrid, en pleno epicentro cultural y comercial de la capital. El hotel, que espera abrir sus puertas en el cuarto trimestre de 2024, contará con 50 habitaciones, un restaurante, cafetería, gimnasio, sala de reuniones, área de piscina y zona de spa. El acuerdo alcanzado se basa en un contrato de renta variable con una renta mínima garantizada y con una duración máxima de 25 años, siendo los 5 primeros de obligado cumplimiento.
- Con fecha 7 de marzo de 2024, MHRE ha realizado una aportación no dineraria a los fondos propios sin ampliación de capital a empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U., mediante la aportación de parte del derecho de crédito por un importe de 10 millones de euros que la Sociedad ostenta frente a su filial.
- Con 13 de marzo de 2024 la Sociedad ha cerrado el acuerdo de venta del hotel Lucentum de Alicante tal y como estaba previsto, por un importe de 29,9 millones de euros. Esta venta se enmarca dentro de la estrategia de la compañía de gestionar una cartera objetivo compuesta por activos hoteleros de 5 estrellas ubicados en las principales ciudades turísticas de España y Portugal.
- Con fecha 21 de marzo de 2024, tras los hallazgos corroborados e identificados por KPMG en su informe pericial de fecha 20 de marzo de 2024 como consecuencia de la realización de la investigación económico-financiera en materia Forensic se ha interpuesto una querrela contra D. Javier Illán y contra otras personas físicas y jurídicas vinculadas al mismo, por los delitos de los que las conductas puestas de manifiesto en el ejercicio de la auditoría interna y en las posteriores investigaciones podrían ser constitutivas.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad la Sociedad

Durante 2023, la actividad turística tuvo un crecimiento significativo, alcanzando prácticamente niveles prepandemia, 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) las pernoctaciones en establecimientos hoteleros alcanzaron la cifra de 347,1 millones en el conjunto del año 2023, con un aumento del 8,4% respecto a 2022. 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 2023 se observaron incrementos de tarifas significativos 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 2023, la tarifa media diaria por habitación (ADR) en los hoteles de 5* alcanzó los 256 euros (+10% respecto a 2022), siendo la categoría que más ha subido y el ingreso medio por habitación disponible (RevPar) alcanzó los 173 euros (+13% respecto a 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 2023 de Colliers, el año 2023 culminó con 4.238 millones de euros en inversión hotelera, considerando hoteles existentes, inmuebles para su reconversión a uso hotelero y suelos para desarrollos hoteleros. Por tercer año consecutivo, se ha vuelto a superar la cota de los 3.000 millones y a batir un nuevo récord, consolidándose 2023 como el tercer mejor registro de la serie histórica. Durante el año, se transaccionaron un total de 205 activos frente a los 163 de 2022. Los hoteles se han posicionado como los activos más demandados en el mercado inmobiliario nacional, acaparando el 38% de la inversión total.

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.

Destacar que un 14% de esta cifra corresponde a inversiones en Madrid, ciudad donde el Grupo tiene el 47% del valor de mercado de su cartera de activos inmobiliarios (GAV).

Asimismo, dicho informe destaca que España superó los 84 millones de viajeros internacionales en 2023, estableciendo así un nuevo máximo histórico. Este hito representa un notable aumento en comparación con los 71,7 millones de llegadas de 2022 y un 1,6% más que el último registro prepandemia. El grueso de la inversión se ha dirigido a hoteles existentes, registrándose 171 transacciones representativas de 21.748 habitaciones por valor de 3.977 millones de euros (+33% vs. 2.996 millones de euros de 2022), mientras tanto las adquisiciones de inmuebles para su reconversión a uso hotelero se redujeron ligeramente respecto a los volúmenes del pasado año; 20 operaciones por valor de 164 millones de euros (vs. 184 millones de euros en 2022). A nivel urbano, Madrid, con 21 operaciones por valor de 601 millones de euros, lidera la inversión hotelera en el segmento urbano y concentra el 14% del volumen total invertido en nuestro país, localización donde MHRE tiene gran porcentaje de sus activos. Durante 2023, y a pesar del entorno macroeconómico y los incrementos de tipos de interés, los precios medios por habitación

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

de los hoteles transaccionados se han incrementado hasta los 182.900 euros por habitación, lo que supone un aumento del 8,4% en comparación con el récord previo establecido en 2022. Este incremento se atribuye a la venta de activos prime como el Mandarin Oriental de Barcelona o el Autograph Collection Palacio del Retiro en Madrid, que han superado la marca de 1 millón de euros por habitación, y de otros como The Standard o W, ambos en Ibiza, que han superado el umbral de los 500.000 euros.

La senda de subidas de tipos de interés por parte de los Bancos Centrales con el objetivo de combatir la crisis inflacionaria previsiblemente ha llegado a su fin en 2023. El mercado actualmente está considerando potenciales bajadas paulatinas de tipos, el ritmo de estas posibles bajadas estarán condicionadas a la evolución de la economía y a la evolución de la tasa de la inflación. Si los tipos de interés terminan bajando durante el próximo año se verán reducido los costes de financiación ligados a los préstamos con tipo variable.

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 de la Sociedad

En este contexto, durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 16,9 millones de euros (negativo de 12,0 millones en 2022), penalizado principalmente por pérdidas por deterioro de las participaciones en empresas del grupo por importe de 12,4 millones de euros (pérdidas por deterioro por importe neto de 12,5 millones en 2022) y pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe neto de 6,2 millones de euros (ganancias netas de 4,7 millones de euros en 2022).

La actividad de arrendamiento de hoteles mostró claros signos de recuperación, habiéndose incrementado los ingresos por rentas de la Sociedad en un 98 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, motivado principalmente por la apertura de 3 hoteles, el 27 de marzo de 2023 el JW Marriot de Madrid, 21 de abril de 2023 el Nobu Sevilla y el 10 de agosto del 2023 el Nobu San Sebastián, que se encontraban en obras el ejercicio anterior, las rentas obtenidas del hotel Iberostar Las Letras, que abrió sus puertas en el último trimestre del ejercicio 2022, así como la actualización de las rentas por IPC. Es importante destacar que 7 de los 11 hoteles que la Sociedad tiene en cartera han estado en explotación en el ejercicio 2023, ya que el resto de los activos inmobiliarios se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento, si bien el edificio donde se ubicará el futuro hotel Nobu Madrid, también contribuyó con rentas (originadas en espacios para oficinas) en 2023.

Respecto a las inversiones de la Sociedad, durante el ejercicio 2023 no se realizó ninguna adquisición.

La inversión realizada en los activos por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 19.578 miles de euros (25.952 miles de euros en 2022), dentro del cual se incluyen 482 miles de euros (1.697 miles de euros en 2022) de gastos financieros, han hecho que el valor GAV al cierre del ejercicio se sitúe en 488 millones de euros (466 millones de euros en 2022).

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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 acuerdo con algunas de las principales cadenas hoteleras del mundo que operan en el segmento de lujo. El 4 de enero de 2024 se ha firmado un contrato de arrendamiento para el futuro Hotel NÓMADE Madrid y el 7 de marzo de 2024 se ha firmado un contrato de arrendamiento con Belagua para operar el futuro Hotel Zorrilla bajo la marca Autograph Collection perteneciente al grupo Marriot International.

El principal objetivo de la Sociedad para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para seguir incrementando la cartera de activos en rentabilidad, previendo para el ejercicio 2024 las aperturas del Hotel Zorrilla, y el Hotel Meliá tras su reforma, así como rotación de inmuebles que permitan optimizar la cartera de activos hoteleros de 5 estrellas en rentabilidad. Esto permitirá la consolidación de la cartera, con el consiguiente aumento de ingresos e iniciar el reparto de dividendos a los accionistas.

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante el ejercicio 2023 se han dotado correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 669.133 euros (durante el ejercicio 2022 no se contabilizaron dotaciones ni reversiones de correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar) Además, a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha registrado deterioro por importe de 487 miles de euros correspondiente a dos préstamos otorgados a dos arrendatarios.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad 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 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 53 millones de euros (60 millones en 2022), siendo la tesorería de 29 millones de euros (68 millones en 2022). Adicionalmente, la Sociedad tiene invertidos parte del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 22 millones de euros. Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad 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 de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles de la Sociedad y la duración de los contratos de arrendamiento vigentes, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

- Riesgo de tipo de interés: al 31 de diciembre de 2023 aproximadamente un 56% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (80% a 31 de diciembre de 2022). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, si bien para un 24% de la deuda con entidades de crédito se han formalizado contratos de cobertura de tipo de interés ("CAP") que limitan la exposición a una potencial subida del tipo de interés. Dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores 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

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Acciones propias

Durante el ejercicio 2023 MHRE adquirió 67.448 acciones propias (38.756 acciones en 2022) a un precio medio de 3,09 euros por acción (3,71 euros por acción en 2022), y vendió 33.858 acciones propias (24.289 acciones propias en 2022) a un precio medio de 3,31 euros por acción (3,83 euros por acción en 2022) La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -36.008 euros (-18.792 euros en 2022), ha sido registrada en "Reservas voluntarias".

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantenía en cartera 267.270 acciones propias que representan un 0,2% del capital social (233.680 acciones propias que representaban un 0,2% del capital social al 31 de diciembre de 2022).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 11 días (14,7 días en 2022).

Uso de instrumentos financieros

La Sociedad 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 el 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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

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, registrándose pérdidas por 789.738 euros en el patrimonio neto consolidado, con motivo de su valoración al 31 de diciembre de 2023, y pérdidas por 151.741 euros en la cuenta de resultados del ejercicio 2023, con motivo del devengo de dichas primas pagadas.

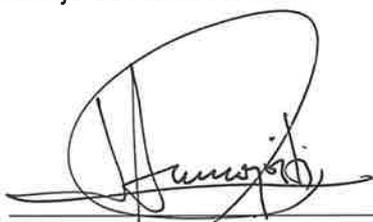
Como instrumentos financieros derivados se incluían dos depósitos estructurados, por valor nominal de 500 miles de euros cada uno y cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35, uno de los cuales se constituyó durante la primera mitad del ejercicio 2022 por importe de 500 miles de euros. Con fecha 6 de octubre de 2023 la Sociedad recuperó uno de los depósitos por importe de 500 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023 el valor razonable del depósito restante se ha incrementado en 32.750 euros (disminución de 292.187 euros en 2022).

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 21 de la Memoria adjunta.

Formulación de las Cuentas anuales e Informe de gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

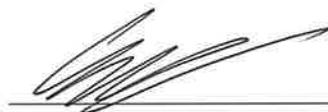
Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., con fecha 22 de marzo de 2024, proceden a formular las Cuentas anuales junto con el Informe de gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., 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.



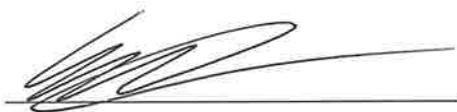
Luis Basagoiti Robles
Presidente y Consejero Delegado



Leticia Fusi Aizpurua
Vocal



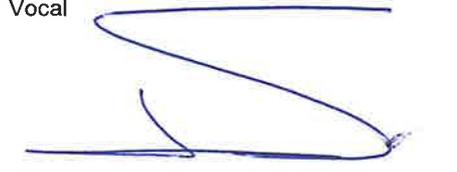
Eduardo D'Alessandro Cishek (en representación de **Ricardo de Armas**) (*)
Vocal



Eduardo D'Alessandro Cishek
Vocal



Jaime Montalvo Correa
Vocal



José María Castellano Ríos
Vocal



María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal



Javier Martínez-Piqueras Barceló
Vocal



Pilar Muñoz Sanz
Vocal

(*) El consejero D. Ricardo de Armas ha asistido a la reunión del Consejo por vía telemática, habiendo manifestado expresamente su conformidad con las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2023 y han procedido a su formulación, autorizando expresamente a D. Eduardo D'Alessandro Cishek para que firme esta hoja en su nombre, tal como figura en el acta del Consejo.



**INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE
MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**

16 de abril de 2024

INDICE

1. ANTECEDENTES
2. INTRODUCCIÓN
3. PRINCIPIOS GENERALES
4. ESTRUCTURA DE GOBIERNO Y ORGANIZATIVA
5. IDENTIFICACION Y EVALUACIÓN DE RIESGOS
6. SISTEMA DE CONTROL DE RIESGOS
7. GESTIÓN DE RIESGOS PENALES O COMPLIANCE
8. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL
9. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME
10. CONCLUSIÓN



1. ANTECEDENTES

De acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY (BME GROWTH), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad o MHRE) en cuanto a la información sobre el sistema de control general. A través del mismo se da una relación no exhaustiva y puramente indicativa de aspectos relativos a la estructura organizativa y sistema de control interno, de MHRE que permiten evaluar su capacidad de cumplimiento en relación con las obligaciones de información que establece el Mercado.

2. INTRODUCCIÓN

Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima constituida el 6 de junio de 2017 y domiciliada en el Paseo de la Castellana 102, 2º planta, 28046 de Madrid.

La Sociedad tiene el siguiente objeto social de acuerdo al artículo 2 de sus estatutos:

1. *Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*
 - 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 de SOCIMI;*
 - d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
2. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, entre ellas:*

- a) *la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;*
 - b) *la construcción completa de edificaciones; y*
 - c) *la adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.*
3. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.*
4. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de forma directa o indirecta, y mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno, a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- ✓ Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- ✓ La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- ✓ El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad entre otras políticas de normativa interna el reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores de la Sociedad (el "Reglamento Interno de Conducta") que ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.mhre.es).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas relacionadas con los mercados de valores.

1. PRINCIPIOS GENERALES

Con el fin de alcanzar los objetivos antes mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control interno y se establezca la estructura y disciplina de los elementos restantes que conforman el sistema de control interno.
- Un sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas.
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, así como a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir.

En este sentido la Sociedad cuenta con un Modelo de Prevención de Delitos y un [Canal de Denuncias](#), dando cumplimiento así a la normativa de la Comunidad Europea en materia penal y de responsabilidad de las personas jurídicas. Dicho modelo permite a todas las personas, ya sean físicas o jurídicas, que se relacionen con la Sociedad, formular consultas o comunicar posibles incumplimientos del [Código Ético y de Conducta](#), que complementa el [Reglamento Interno de Conducta](#) vigente

El Consejo de Administración es el responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete los principios mencionados y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO Y ORGANIZATIVA

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas de la Sociedad está regulada en los artículos 17 a 29 de los [Estatutos Sociales](#) de la Sociedad y en el [Reglamento de la Junta de Accionistas](#). Es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas.

De conformidad con la legislación aplicable, le corresponde, entre otras materias, aprobar: (i) las cuentas anuales y la distribución de los resultados; (ii) el nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración y de los auditores de cuentas; (iii) las modificaciones de los Estatutos Sociales; (iv) los aumentos o reducciones del capital social; y (v) la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente, lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 30 a 38 de los [Estatutos Sociales](#) de la Sociedad y en el [Reglamento de Consejo de Administración](#).

La composición del consejo a 31 de diciembre de 2023 era de 10 miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Don Fco. Javier Illán Plaza (consejero delegado)
- Don Eduardo D'Alessandro Cishek (consejero dominical)
- Doña Leticia Fusi Aizpurua (consejero dominical)
- Don Ricardo de Armas (consejero dominical)
- Don Jose María Castellano Rios (consejero dominical)
- Doña Isabel Dutilh Carvajal (consejera independiente)
- Don Jaime Montalvo Correa (consejero independiente)
- Don Javier Martinez-Piqueras (consejero externo)
- Don Luis Basagoiti Robles (consejero independiente)
- Doña Pilar Muñoz Sanz (consejera independiente)

Con posterioridad al cierre del periodo, concretamente el 24 de enero de 2024 don Luis Basagoiti fue nombrado Presidente del Consejo de Administración y consejero delegado, para sustituir a don Javier Illán, y don Jaime Montalvo fue nombrado consejero Coordinador, quedando el Consejo de Administración confirmado como sigue

- Don Luis Basagoiti Robles (consejero delegado)
- Don Eduardo D'Alessandro Cishek (consejero dominical)
- Doña Leticia Fusi Aizpurua (consejero dominical)
- Don Ricardo de Armas (consejero dominical)
- Don Jose María Castellano Rios (consejero dominical)
- Doña Isabel Dutilh Carvajal (consejera independiente)
- Don Jaime Montalvo Correa (consejero coordinador)
- Don Javier Martinez-Piqueras (consejero externo)
- Doña Pilar Muñoz Sanz (consejera independiente)

Adicionalmente, don Juan Gomez- Acebo Sainz de Heredia desempeña el cargo de Secretario no consejero y don Angel Vizcaino el cargo de Vicesecretario no consejero.

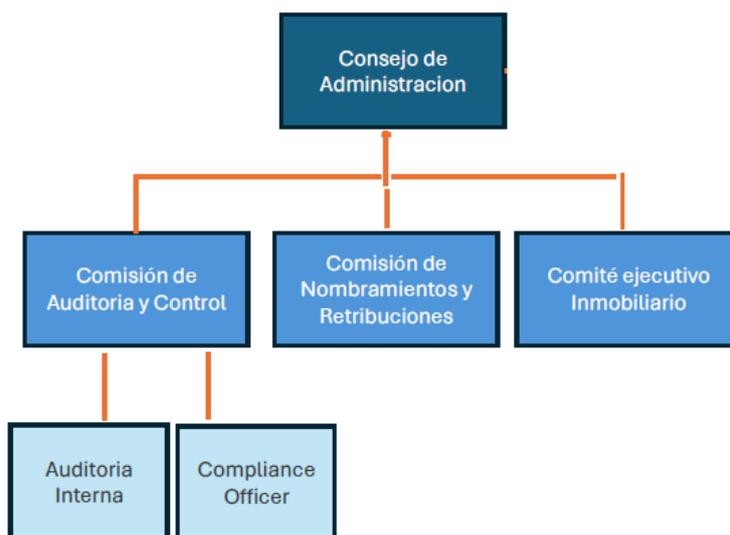
El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones:

- (i) Comisión de auditoría y control de riesgos: formada por dos Consejeros dominicales no ejecutivos y tres independientes. Del la comisión de auditoria y control dependen el área de Compliance y la de auditoria interna.
- (ii) Comisión de nombramientos y retribuciones: formada por dos Consejeros dominicales no ejecutivos y dos independientes.

Adicionalmente, el Consejo de Administración cuenta con el Comité Ejecutivo Inmobiliario, como órgano interno permanente, con facultades delegadas del Consejo de Administración y funciones ejecutivas dentro de su ámbito de actuación. Este Comité está formado está compuesto por:

- Don Luis Basagoiti
- Don Javier Martinez-Piqueras
- Doña Leticia Fusi

Por otra parte, el Consejo de Administración cuenta con el Comité de Inversiones y Estrategia, como órgano asesor en materia de inversión y estrategia. Este comité es un órgano informativo constituido en beneficio de los accionistas y estará integrado por los Consejeros Ejecutivos y el Director de Inversiones de la Sociedad, como miembros permanentes, y por accionistas que representen al menos un 5% del capital social de la Sociedad.



Estructura Organizativa

MHRE cuenta con una estructura organizativa altamente eficiente y totalmente integrada, que le permite adquirir, construir, renovar, arrendar, mantener y administrar de manera efectiva y eficiente su cartera de inmuebles.

El equipo humano con el que cuenta MHRE, es un equipo multidisciplinar, altamente cualificados y con una dilatada experiencia, lo que le convierte en uno de los equipos líderes del sector en España. La sede operativa de la compañía está centralizada en Madrid.

La estructura organizativa se divide en 4 grandes áreas todas ellas bajo la dirección del Consejero Delegado y la coordinación del Área Corporativa. Dichas áreas son la siguientes (i) Área de Inversiones y operaciones , (ii) Área de Gestión Operativa de Activos (iii) Área de Relación con Inversores y (iv) Área económico-financiera

A lo que se suma el respaldo de empresas de servicios externos, que prestan servicios auxiliares tales como: liquidación de nóminas, personal de mantenimiento, soporte informático, legal etc.

El cuadro siguiente refleja nuestra estructura organizativa actual:



- i. **Área de Inversiones y Gestión de Activos – Operaciones** Engloban dos sub áreas/departamentos: i) Inversiones y ii) Gestión de Activos- Operaciones.
- i) Inversiones: es responsable de todos los procesos y fases de inversión/desinversión de la sociedad incluyendo: la detección de la oportunidad, el análisis de viabilidad tanto financiero como de negocio/mercado, fase de due dilligence y posterior cierre del contrato de compra-venta. Así mismo es responsable de la búsqueda y selección del operador y la posterior negociación y cierre de los contratos de arrendamiento.
 - ii) Gestión de Activos – Operaciones: responsable del seguimiento de la gestión de los activos en operación, de realizar propuestas / planes de acción para la mejora de los resultados y asegurar el cumplimiento de los planes de negocio y presupuestos, supervisión para el adecuado mantenimiento de los activos, evaluar y negociar propuestas de inversión en capex para la mejora de los activos, así como de velar por el cumplimiento de las obligaciones de los contratos de arrendamiento suscritos por los operadores.
- ii. **Área técnica y de desarrollo de proyectos:** Estudio, desarrollo y ejecución de los proyectos de obra nueva, reposicionamiento y reconversión, así como la gestión técnica de los activos en operación.
- iii. **Área de Relación con Inversores:** Su objetivo es construir una relación sólida y duradera con la comunidad financiera (regulador, inversores y analistas), a través de un diálogo abierto y permanente, que le permita conocer y entender nuestro negocio. Para ello abogamos por una estrategia basada en la máxima transparencia, que se concreta en constantes cauces comunicativos que garantizan que nuestros grupos de interés, dispongan de una información clara, veraz, completa, homogénea y simultánea.
- iv. **Área Económico-financiera:** Engloba las funciones de control financiero, que incluyen principalmente: la contabilidad financiera, informes internos, tesorería y control presupuestario. Asimismo, procura garantizar que el grupo disponga de liquidez suficiente para financiar tanto sus operaciones como sus posibles oportunidades de inversión. En particular, supervisa periódicamente los vencimientos de deuda, la evolución de los tipos de interés, las oportunidades

de refinanciación y cobertura, y las oportunidades potenciales para la mejora global de la estructura financiera.

3. IDENTIFICACION Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de MHRE están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por factores externos.

MHRE, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran que puedan afectar en mayor medida a la Sociedad y en particular, a la información financiera suministrada por ella.

Tras dicho análisis, cabe destacar los siguientes riesgos:

- (1) Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.
- (2) Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.
- (3) Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad en el mercado hotelero, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, retrasos en las obras de desarrollo o reconversión de activos, daños en los activos inmobiliarios, riesgos derivados de compromisos asumidos en material laboral en algunos de los contratos de arrendamiento de la Sociedad y/o derivados de la eventual continuidad de la explotación hotelera a la terminación de los citados contratos de arrendamiento, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.
- (4) Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero: coyuntura económica o política, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos hoteleros.
- (5) Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- (6) Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.

Además, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- (1) Reconocimiento de ingresos debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización: Los contratos de arrendamiento pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades devengadas pendientes de facturar.

- (2) Registro y valoración de los activos de la Sociedad: La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad semestral la valoración de los inmuebles de su propiedad, a expertos externos independientes de reconocido prestigio.
- (3) Pagos y tratamiento de gastos: Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. En función de la naturaleza de los gastos, los mismos se contabilizan como mayor coste de los activos o en la cuenta de resultados.
- (4) Impagos y gestión de la morosidad: Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) la exigencia de garantías a los arrendatarios al tiempo de otorgarse el contrato de arrendamiento (avales y fianzas legales); y (ii) el seguimiento pormenorizado y periódico de facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.
- (5) Fraude: El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad, se formulan los estados financieros consolidados intermedios todos los semestres que son revisados también por el auditor de cuentas. Adicionalmente, la Sociedad está poniendo en marcha un Modelo de Prevención de Delitos y cuenta con un Canal de Denuncias.

5. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo:

- (1) Establecimiento de estrategias y objetivos:

La estrategia de la Sociedad es clara y definida y tiene como objetivo la adquisición de activos inmobiliarios en las zonas prime de las ciudades turísticas más importante de España y Portugal, cuya explotación estará destinada a operadores hoteleros que operan en el segmento del lujo (4* y 5*).

- (2) Reglamento Interno de Conducta:

La Dirección de la Sociedad ha definido un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta.

(3) Capacidades, formación y evaluación del personal:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes características:

- Formación universitaria y postgrado.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiero, legal y técnica).
- Experiencia en finanzas.

(4) Comité Ejecutivo Inmobiliario: La Sociedad cuenta con un Comité Ejecutivo Inmobiliario, para analizar las diferentes oportunidades de inversión o venta de activos y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Dentro de las funciones indelegables que tiene se encuentran:

- La evaluación y aprobación de inversión o desinversión inmobiliaria de la Sociedad presentadas por el Equipo Directivo. Las propuestas de inversión presentadas por el Equipo Directivo deberán incluir:
 - El importe previsto de adquisición, los costes asociados (transaccionales, técnicos, etc.), así como la inversión prevista en capex;
 - Detalle de las condiciones de la deuda financiera a contratar sobre los inmuebles a adquirir y su impacto sobre la política de apalancamiento financiero de la Sociedad; y
 - Las proyecciones financieras detalladas de costes e ingresos del proyecto, así como las estimaciones de rentas e ingresos a generar por el operador correspondiente.
- Sancionar los contratos de arrendamiento y/o gestión hotelera con los operadores de la Sociedad;
- Evaluar y aprobar las propuestas de nuevas contrataciones de miembros del Equipo Directivo; y
- Aprobar la política de Capex general de la Sociedad, la política de endeudamiento general de la Sociedad, siempre que no contravenga a la Política de Gestión de la Sociedad o no sea una facultad indelegable del Consejo de Administración, el seguimiento mensual de los estados financieros y las proyecciones de la Sociedad, y, con carácter anual, el seguimiento del presupuesto y las proyecciones de la Sociedad.

Este comité se reúne con periodicidad mensual y debe informar al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas.

(5) Planificación y presupuestario:

Al finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Sociedad y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada por el Comité Ejecutivo Inmobiliario.

(6) Proceso de registro de ingresos y cuentas a cobrar:

El Departamento Financiero es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todos los activos que se encuentran alquilados.

Principalmente y junto con las áreas de inversiones y gestión operativa de activos, se encarga de gestionar los contratos con los arrendatarios y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas.

(7) Proceso de registro y valoración de los activos:

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas están definidas por la Dirección Financiera de la Sociedad.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos arrendados. En este sentido, el Departamento Financiero, bajo la supervisión del CEO de la Sociedad, procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración realizados por expertos independientes de reconocido prestigio.

(8) Proceso de registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el Departamento Financiero de la Sociedad. Asimismo, el Departamento Financiero realiza la monitorización de covenants financieros a los que pudieran estar sujetos los contratos de financiación.

(9) Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad realiza internamente a través de su Departamento de Administración, dependiente de la Dirección Financiera, las funciones contables y de gestión de impuestos.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, además de la formulación de cuentas anuales, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas y al mercado.

(10) Proceso Información y comunicación

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales) en la Junta General.

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por Consejero Delegado, quien

revisará su contenido y autorizará su publicación. A su vez, el Consejero Delegado podrá servirse del equipo o de los asesores jurídicos para preparar la documentación y comunicaciones, sin perjuicio de que como ya se ha señalado, la autorización final deberá ser prestada por él.

En el caso particular de las notas de prensa que vayan a circularse a los medios de comunicación deberán contar con el visto del Consejero Delegado para su publicación.

(11) Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera al menos trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre el Equipo Directivo y el Consejo de Administración, lo que permite que la información publicada, la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa emitida por la entidad reguladora de BME Growth.

6. GESTIÓN DE RIESGOS PENALES O COMPLIANCE

La Sociedad ha implementado un modelo de gestión de riesgos penales en 2023, que permite establecer las bases de actuación para la identificación y gestión de los riesgos con el fin de prevenir la comisión de delitos que afecten a la organización. Será de obligado cumplimiento para todos los empleados, directivos, consejeros, así como aquéllos terceros que la dirección considere oportuno en la prestación de sus servicios con la Sociedad o cualesquiera empresas filiales o participadas mayoritariamente, directa o indirectamente, por aquella.

El modelo de gestión de la Sociedad se basa en tres pilares fundamentales:

- **Prevención:** la Sociedad está estableciendo los mecanismos necesarios para impedir o reducir la posibilidad de la comisión de un delito o el incumplimiento del código ético, a través de controles que mitiguen los riesgos, análisis continuado de los riesgos para detectar posibles amenazas y la formación a los empleados y directivos para que conozcan los controles que deben de aplicar y la normativa de la compañía.
- **Detección:** a través de los medios dispuestos para detectar la comisión de un delito o incumplimiento del Código ético, como el canal de denuncias para la comunicación de las denuncias por parte de las partes interesadas, o la auditoría interna para verificar el funcionamiento de los controles y sistema de gestión establecidos y detectar posibles incumplimientos o inconsistencias.

- Respuesta: en caso de producirse un incumplimiento del código ético o la comisión de un delito, la Sociedad está definiendo los medios para remediar los efectos negativos de tales incumplimientos.

7. SISTEMA DE GESTION DOCUMENTAL

El sistema de Gestión Documental tiene como finalidad gestionar la documentación de la Sociedad de una forma proactiva y eficiente, así como delimitar el control de los accesos a determinada documentación en cumplimiento de la Legislación relativa a la Protección de Datos.

La Sociedad ha distinguido entre: (i) Documentación Sensible; y (ii) Documentación.

(1) La Documentación Sensible, es aquella que forma parte de la Sociedad y que su pérdida, deterioro o menoscabo supondría un inconveniente para la Sociedad, y aquella que contenga información que no necesariamente deban conocer todos los empleados de la Sociedad. Entre esta documentación se encuentran: (i) todos los títulos de propiedad de la Sociedad y sus participadas (ii) las escrituras de la Sociedad, (iii) los contratos de financiación, pólizas de préstamo y/o crédito con o sin garantía hipotecaria, (iv) los demás derechos reales de la Sociedad, (v) cualesquiera comunicaciones relativas a los apartados anteriores de la Sociedad, y/o de sus Consejeros o Directivos, (vi) las cuentas anuales de la Sociedad y sus participadas, sus declaraciones de impuestos y extractos bancarios, (v) las actas del Consejo de Administración y (vi) la documentación relativa a los trabajadores -si los hay- y seguridad social.

(2) Entre la Documentación, o resto de información, se entiende cualquier documento no recogido en el apartado anterior.

La documentación sensible será escaneada y digitalizada en archivo digital y a la que sólo tendrán acceso los miembros del Consejo de Administración, en caso de ser imprescindible, y algunos de los miembros del equipo directivo.

El resto de documentación, se archiva, tanto en formato digital como en archivo físico, teniendo acceso todos los empleados de la Sociedad.

8. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control de la Sociedad para el Cumplimiento de las Obligaciones de Información al Mercado está disponible para su consulta en la página web de la Sociedad: www.mhre.es

9. CONCLUSIÓN

La Sociedad, representada por su Consejo de Administración, dispone de una estructura organizativa y sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado.