



**MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.**  
**ANUNCIO DE CONVOCATORIA Y ORDEN DEL DÍA DE LA**  
**JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**1. LUGAR, FECHA Y HORA DE CELEBRACIÓN**

El Consejo de Administración de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), en su sesión celebrada el 29 de mayo de 2025, ha acordado convocar a los accionistas a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas para su celebración en Paseo de la Castellana, 50, 28006, Madrid el día 30 de junio de 2025, a las 16:30 horas (CET), en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum necesario, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria.

Se prevé que la celebración de la Junta General tendrá lugar en primera convocatoria, es decir, el día 30 de junio de 2025, en el lugar y hora anteriormente señalados.

El Consejo de Administración ha requerido la presencia de Notario para que levante el Acta de la Junta.

**2. ORDEN DEL DÍA**

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A., Individuales y Consolidadas (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del Ejercicio, Estado de Flujos de Efectivo, y Memoria, Individuales y Consolidadas) e Informes de Gestión de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. y de su Grupo Consolidado, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.
2. Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación de los resultados correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 y de distribución como dividendo del ejercicio de un importe de 13,55 millones de euros, a razón de 0,116 euros brutos por acción.
3. Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2024.
4. Reección de Ernst & Young, S.L. como auditor de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A., para el ejercicio 2025.
5. Fijación del número de consejeros en 6, no procediendo por lo tanto la cobertura de las vacantes producidas como consecuencia de la renuncia presentada por 4 consejeros sujeta a la aprobación de la reducción del número de consejeros a 6.
6. Cambio de la denominación social y consecuente modificación del artículo 1º de los Estatutos Sociales y el artículo 1º del Reglamento de la Junta General de Accionistas.
7. Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa, directa e indirecta, de acciones propias, dentro de los límites y requisitos legales, directamente o través de sociedades de su grupo, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

8. Delegación de facultades.

### **3. ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO A DISTANCIA**

#### **3.1 Asistencia**

Los derechos de asistencia, representación y voto de los accionistas se regularán por lo dispuesto en la ley y en los Estatutos Sociales vigentes.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, todos los accionistas de la Sociedad tendrán derecho de asistencia a la Junta General, cualquiera que sea el número de acciones del que sean titulares, siempre que tengan las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días naturales de antelación a aquel en que se vaya a celebrar la Junta General.

A efectos de verificar la identidad de los accionistas o de quien válidamente los represente, a la entrada del local donde se celebre la Junta se podrá solicitar a los asistentes la acreditación de su identidad mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad (DNI) o cualquier otro documento oficial generalmente aceptado a estos efectos.

No se prevé la asistencia telemática a la Junta General.

#### **3.2 Delegación**

Cualquier accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para la Junta.

La representación podrá efectuarse mediante correspondencia postal dirigida a las oficinas de la Sociedad en la Calle Velázquez, 47, 4ª Planta, 28001, Madrid, remitiendo un escrito en el que conste la representación otorgada o mediante correo electrónico remitiendo la correspondiente tarjeta a la siguiente dirección: [mariapardo@mhre.es](mailto:mariapardo@mhre.es).

Los documentos en los que consten las representaciones para la Junta General de accionistas deberán incluir, al menos, las siguientes menciones: (i) la fecha de celebración de la Junta General de accionistas y el Orden del Día; (ii) la identidad del representado y del representante; (iii) el número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación; y (iv) las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del Orden del Día. De no incluirse instrucciones para el ejercicio del voto o de suscitarse dudas sobre el destinatario o el alcance de la representación, se entenderá que: (i) la delegación se efectúa a favor del Presidente del Consejo de Administración; (ii) se refiere a todos los puntos que integran el Orden del Día de la Junta General de accionistas y; (iii) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración. En el supuesto de que pudiera ser sometido a votación en la Junta General cualquier otro asunto que no figurase en el orden del día, siendo por tanto ignorado en la fecha de la delegación, el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dicha propuesta.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, salvo indicación expresa y con instrucciones precisas del representado en sentido contrario, en caso de que el representante se encuentre incurso en una situación de conflicto de interés, se entenderá que el representado ha designado, además, como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General de accionistas y, si este estuviese en situación de conflicto de interés, al Secretario de la Junta General de accionistas y, si este estuviese, a su vez, en situación de conflicto de interés, al Vicesecretario del Consejo de Administración.

La asistencia personal del accionista representado a la Junta General tendrá valor de revocación de la representación otorgada.

### **3.3 Voto a distancia con carácter previo a la Junta General**

Cualquier accionista que tenga derecho de asistencia podrá emitir su voto a distancia mediante (i) correspondencia postal dirigida a las oficinas de la Sociedad en la Calle Velázquez 47, 4ª Planta, 28001 Madrid remitiendo un escrito en el que conste el sentido del voto en todas las propuestas de acuerdo de la Junta General; o (ii) mediante correo electrónico remitiendo la correspondiente tarjeta a la siguiente dirección: [mariapardo@mhre.es](mailto:mariapardo@mhre.es). De no indicarse el sentido del voto respecto de alguno de los puntos del orden del día, se entenderá que el voto es a favor de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

### **3.4 Normas comunes a la delegación y voto a distancia con carácter previo a la Junta General**

La representación y el voto a distancia solo serán válidos cuando sean recibidos por la Sociedad no más tarde de las 23:59 horas (CET) del día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. De lo contrario, la representación se tendrá por no otorgada y el voto por no emitido.

La representación conferida y el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica quedará sin efecto mediante la asistencia personal del accionista o por revocación expresa del accionista, efectuada por el mismo medio empleado para conferir la representación o emitir el voto, respectivamente, dentro del plazo establecido.

La Sociedad se reserva el derecho a modificar, suspender, cancelar o restringir los mecanismos de voto y delegación a distancia cuando razones técnicas o de seguridad lo requieran o impongan.

## **4. DERECHO DE INFORMACIÓN**

De conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tienen derecho a examinar en las oficinas de la Sociedad sitas en la Calle Velázquez 47, 4ª Planta, 28001 Madrid, los siguientes documentos:

- a) Este anuncio de convocatoria.
- b) El modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia.
- c) La propuesta de acuerdos a adoptarse en la Junta General formuladas por el Consejo de Administración.
- d) Las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas y los correspondientes Informes de Gestión.

- e) Informe que formula la Comisión de Nombramientos y Retribuciones relativo a la propuesta de reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, pasando de 10 a 6.
- f) Informe que formula el Consejo de Administración relativo a la propuesta de reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, pasando de 10 a 6.
- g) Comunicación de otra información relevante publicada al mercado el 28 de abril de 2025 en relación con la dimisión de 4 miembros del Consejo de Administración y reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, pasando de 10 a 6.
- h) Informe que formula el Consejo de Administración relativo a la propuesta de modificación de la denominación social y consecuente modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales, conforme al artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 1 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Asimismo, los accionistas tendrán derecho a consultar en las oficinas de la Sociedad en la Calle Velázquez 47, 4ª Planta, 28001 Madrid y a pedir la entrega o el envío gratuito de los documentos indicados. Dicha documentación está a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad: [www.mhre.es](http://www.mhre.es)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Todas estas solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en las oficinas de la Sociedad en la Calle Velázquez 47, 4ª Planta, 28001 Madrid o su envío a esa dirección.

La petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por el responsable del registro de anotaciones en cuenta. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.

Por último, los accionistas asistentes presencialmente podrán solicitar verbalmente, durante la celebración de la Junta General, las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

## **5. COMPLEMENTO A LA CONVOCATORIA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital y 19 de los Estatutos Sociales, los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que deberá recibirse en las oficinas de la Sociedad en la Calle Velázquez 47, 4ª Planta, 28001 Madrid dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la



convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

## **6. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Los datos personales que los accionistas remitan a la Sociedad para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad responsable de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, serán tratados por la Sociedad como responsable del tratamiento con la finalidad de gestionar la relación accionarial y el ejercicio de los derechos del accionista en la Junta General, gestionar y controlar la celebración de la Junta General y cumplir con sus obligaciones legales. Los datos serán comunicados al notario que asistirá y levantará el acta notarial de la Junta General. El tratamiento de datos es necesario para los fines indicados y las bases jurídicas que legitiman dichos tratamientos se basan en su relación de accionista y en el cumplimiento de obligaciones legales.

Estos datos podrán ser facilitados a terceros en el ejercicio del derecho de información previsto en la ley, o ser accesibles al público en la medida en que se manifiesten en la Junta General.

Los datos personales serán conservados durante el desarrollo de la relación accionarial y, tras ello, durante un periodo de seis (6) años únicamente para poder hacer frente a cualesquiera acciones legales o contractuales, salvo que, excepcionalmente, fuera de aplicación un plazo de prescripción de cualesquiera acciones legales o contractuales superior.

El titular de los datos podrá ejercer el derecho de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad o cualesquiera otros derechos reconocidos por la normativa aplicable en materia de protección de datos, respecto a los datos tratados por la Sociedad. Dichos derechos podrán ser ejercitados con arreglo a lo dispuesto en la ley, dirigiendo un escrito a Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. Calle Velázquez 47, 4ª Planta, 28001 Madrid, adjuntando una copia de su DNI o documento identificativo equivalente. Los titulares de los datos también podrán presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

En caso de que en la tarjeta de delegación el accionista incluya datos personales referentes a otras personas físicas y en el caso de que un tercero asista a la Junta General como representante del accionista, dicho accionista deberá informarles de los extremos contenidos en los párrafos anteriores y cumplir con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que ésta deba realizar ninguna actuación adicional frente a los interesados.

En Madrid, a 29 de mayo de 2025.

D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia  
Secretario del Consejo de Administración



**PROPUESTA DE ACUERDOS FORMULADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. A CELEBRAR LOS DÍAS 30 DE JUNIO Y 1 DE JULIO DE 2025, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

Los acuerdos que el Consejo de Administración de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la **Sociedad**) propone para su aprobación por la Junta General son los siguientes:

**PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA**

**EXAMEN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LAS CUENTAS ANUALES DE MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS (BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO, ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, Y MEMORIA, INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS) E INFORMES DE GESTIÓN DE MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. Y DE SU GRUPO CONSOLIDADO, CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024.**

Se acuerda aprobar las cuentas anuales (integradas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) y el informe de gestión de la Sociedad, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 y formuladas por el Consejo de Administración, así como las cuentas anuales del grupo consolidado (integradas por los estados de situación financiera consolidados, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada) y el informe de gestión consolidado, correspondientes al mismo ejercicio y formuladas también por el Consejo de Administración.

Los auditores de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han emitido los correspondientes informes de auditoría, de los que resulta que tanto las cuentas anuales como los informes de gestión, individuales y consolidados, aprobados responden a las exigencias del artículo 269 de la Ley de Sociedades de Capital.



Se acuerda facultar al Presidente y al Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos, indistintamente, formalice el depósito de las cuentas anuales e informes de gestión de la Sociedad y del grupo consolidado en el Registro Mercantil, en los términos previstos por la Ley, identificándolas con su firma y con la indicación de su destino así como para expedir los certificados correspondientes, de conformidad con lo establecido en los artículos 279 de la Ley de Sociedades de Capital y 366 del Reglamento del Registro Mercantil.



## **PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA**

**EXAMEN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DE LOS RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y DE DISTRIBUCIÓN COMO DIVIDENDO DEL EJERCICIO DE UN IMPORTE DE 13,55 MILLONES DE EUROS, A RAZÓN DE 0,116 EUROS BRUTOS POR ACCIÓN.**

Se acuerda aprobar la propuesta de aplicación del resultado y de distribución del dividendo formulada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 18 de marzo de 2025 y que se detalla a continuación:

Distribuir, con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, un dividendo de 0,116 euros brutos por cada acción de Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.

El reparto del dividendo previsto en el presente acuerdo se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), facultándose a tal efecto al Consejero Delegado de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución, para que: (i) acredite la fecha en la que se determinarán los titulares inscritos que tienen derecho a recibir dividendo (*record date*); (ii) fije la fecha concreta de abono del dividendo (*payment date*), (iii) designe a la entidad que deba actuar como agente de pago; y (iv) realice cualesquiera otros actos y trámites necesarios o convenientes a fin de obtener la efectividad de este acuerdo.

### **BASE DE REPARTO:**

Beneficio del ejercicio 2024: ..... 15.055.569 euros

### **DISTRIBUCIÓN:**

A reserva legal: ..... 1.505.557 euros

A dividendo (0,116 euros brutos por acción): ..... 13.550.012 euros

TOTAL: ..... 15.055.569 euros



### **PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA**

**EXAMEN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LA GESTIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024.**

Se acuerda aprobar la gestión y la actuación llevada a cabo por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2024.



#### **PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA**

**REELECCIÓN DE ERNST & YOUNG, S.L. COMO AUDITOR DE LAS CUENTAS ANUALES, INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS, DE MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., PARA EL EJERCICIO 2025.**

Se acuerda reelegir al auditor de cuentas de la Sociedad (individuales) y de su grupo de sociedades (consolidado), para el ejercicio 2025, a Ernst & Young, S.L., a tenor de lo dispuesto en el artículo 264 de la Ley de Sociedades de Capital, con domicilio social en Raimundo Fernández Villaverde, 65 – Torre Azca, 28003, Madrid, NIF: B-78970506 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.749, folio 215, hoja número M-23.123 y en el R.O.A.C con número S0530.



#### **PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA**

**FIJACIÓN DEL NÚMERO DE CONSEJEROS EN 6, NO PROCEDIENDO POR LO TANTO LA COBERTURA DE LAS VACANTES PRODUCIDAS COMO CONSECUENCIA DE LA RENUNCIA PRESENTADA POR 4 CONSEJEROS SUJETA A LA APROBACIÓN DE LA REDUCCIÓN DEL NÚMERO DE CONSEJEROS A 6.**

Conforme al artículo 31.2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda fijar el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en seis (6), situándose dicho número dentro del límite máximo establecido en el artículo 31.1 de los Estatutos Sociales de la Sociedad (esto es, no inferior a cinco (5) ni superior a doce (12) miembros del Consejo de Administración). Como consecuencia de lo anterior, la Junta General de Accionistas de la Sociedad manifiesta que no procede la cobertura de las vacantes que se han producido en el Consejo de Administración derivadas de la dimisión de cuatro (4) miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y que están sujetas a la aprobación del presente acuerdo.





## **PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA**

### **CAMBIO DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL Y CONSECUENTE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 1º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, EL ARTÍCULO 1º DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.**

Se acuerda modificar la denominación social de la Sociedad, que en lo sucesivo será “Hotei Properties, SOCIMI, S.A.”

Como consecuencia de lo anterior, se modifica el artículo 1 de los Estatutos Sociales de la Sociedad que, en adelante, quedará redactado como sigue:

#### **“ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN SOCIAL Y NORMATIVA APLICABLE**

*La sociedad se denomina HOTEI PROPERTIES, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante, la “Sociedad”), y se rige por los presentes Estatutos y, supletoriamente, por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “LSC”), la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, la “LSOCIMI”), y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.”*

Asimismo, se modifica el artículo 1 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad que, en adelante, quedará redactado como sigue:

#### **“Artículo 1. Objeto del Reglamento y vigencia**

- 1. El presente Reglamento tiene por objeto regular la convocatoria, preparación y desarrollo de la Junta General de accionistas, la información relativa a la Junta y la asistencia a sus reuniones, así como el ejercicio de los derechos políticos de los accionistas, todo ello con arreglo a lo previsto en la normativa vigente y en los Estatutos Sociales de HOTEI PROPERTIES, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante, la “Sociedad”).*



2. *La vigencia del presente Reglamento de la Junta General de accionistas será indefinida y, por lo tanto, será de aplicación para todas las Juntas Generales que se convoquen a partir de su entrada en vigor.*

### **PUNTO SEPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA**

**AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DERIVATIVA, DIRECTA E INDIRECTA, DE ACCIONES PROPIAS, DENTRO DE LOS LÍMITES Y REQUISITOS LEGALES, DIRECTAMENTE O TRAVÉS DE SOCIEDADES DE SU GRUPO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 146 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad aprueba conceder autorización expresa para la adquisición derivativa de acciones de la propia Sociedad, directamente por ésta o través de cualquiera de las sociedades de su grupo, por título de compraventa o por cualquier otro acto “inter vivos” a título oneroso permitido por la ley y durante el plazo máximo de *cinco (5)* años a contar desde la celebración de la presente Junta General de Accionistas.

La autorización para la adquisición derivativa de acciones de la propia Sociedad se concede por la Junta General de Accionistas de la Sociedad con los límites o requisitos de estas adquisiciones, que serán los siguientes:

- (i) Que el valor nominal de las acciones adquiridas directa o indirectamente, sumándose al de las que ya posean la Sociedad y las sociedades de su grupo, y, en su caso, la sociedad dominante y sus filiales, no exceda el 10 por ciento del capital social suscrito y, en cualquier caso no exceda, en cada momento, del máximo legal permitido.
- (ii) Que las acciones adquiridas estén libres de toda carga o gravamen, se hallen íntegramente desembolsadas y no se encuentren afectas al cumplimiento de cualquier clase de obligación.
- (iii) Como consecuencia de la adquisición de acciones, incluidas aquellas que la Sociedad o la persona que actuase en nombre propio, pero por cuenta de la Sociedad hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, el patrimonio neto resultante no podrá quedar reducido por debajo del importe del capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles, todo ello según lo previsto en la letra b) del artículo 146.1 de la Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“**Ley de Sociedades de Capital**”).
- (iv) Que el precio de adquisición no sea inferior *al valor nominal* ni superior en un 15% por ciento al valor de cotización en el momento de la adquisición de que se trate. Las operaciones de adquisición de acciones propias se ajustarán a las normas y usos de los mercados de valores.



- (v) Todo ello se entiende sin perjuicio de la aplicación del régimen general de adquisiciones derivativas previsto en el artículo 146 de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

Se autoriza igualmente al Consejo de Administración de la Sociedad para sustituir las facultades que le han sido delegadas por esta Junta General de Accionistas en relación con el presente acuerdo a favor del Presidente del Consejo de Administración o el Consejero Delegado.



## **PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA**

### **DELEGACIÓN DE FACULTADES.**

Delegar en los más amplios términos en los señores consejeros de la Sociedad y en el Secretario no consejero, D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia, así como en el Vice-Secretario no consejero, D. Ángel Vizcaíno Perea, cuantas facultades sean precisas para interpretar, aclarar, rectificar, subsanar, ejecutar y llevar a pleno efecto los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, incluyendo el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean precisos, la publicación de cualesquiera anuncios que sean legalmente exigibles, la inscripción en cualesquiera registros resulten oportunos y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios al efecto, así como, entre otras, las facultades de subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, los acuerdos adoptados y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados, incluso los apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, y pudieran obstaculizar la efectividad del acuerdo, incluyéndose específicamente la facultad de solicitar la inscripción parcial de los acuerdos si por cualquier circunstancia no es posible practicar la inscripción íntegra de los acuerdos.



MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.

JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

30 DE JUNIO Y 1 DE JULIO DE 2025

Tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia para la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), que se celebrará en Paseo de la Castellana, 50, 28006, Madrid, el día 30 de junio de 2025, a las 16:30 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria se celebrará previsiblemente en primera convocatoria el día 30 de junio de 2025.

|          |            |                    |
|----------|------------|--------------------|
| Titular: | Domicilio: | DNI/NIF            |
|          |            |                    |
|          |            | Número de acciones |
|          |            |                    |

Completar, únicamente, el apartado que corresponda:

#### ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA

El accionista que desee asistir físicamente a la Junta deberá firmar en el espacio que figura a continuación y presentar esta tarjeta el día de la Junta en el lugar de celebración de la misma. Podrá asistir a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria cualquier accionista que tenga inscritas sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta.

Firma del accionista que asiste

Firma:

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025

#### VOTO A DISTANCIA

El accionista puede votar a distancia según lo indicado en la convocatoria de esta Junta General. De no expresarse el voto concreto, se entenderá que el accionista vota a favor de las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

| Punto del Orden del Día | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A favor                 |   |   |   |   |   |   |   |   |
| En contra               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Abstención              |   |   |   |   |   |   |   |   |
| En blanco               |   |   |   |   |   |   |   |   |

#### DELEGACIÓN

Los accionistas también pueden delegar su asistencia y voto según lo indicado en la convocatoria de esta Junta General. El accionista que tenga derecho de asistencia puede hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea accionista o no. Ambos, accionista y representante, deberán firmar esta delegación en espacio especialmente habilitado al final de este apartado. El accionista titular de esta tarjeta confiere su representación a:

D./Dña. \_\_\_\_\_ con DNI nº \_\_\_\_\_

Para conferir instrucciones de voto, marque con una cruz la casilla correspondiente en el siguiente cuadro.

| Punto del Orden del Día | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A favor                 |   |   |   |   |   |   |   |   |
| En contra               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Abstención              |   |   |   |   |   |   |   |   |
| En blanco               |   |   |   |   |   |   |   |   |

De no impartirse instrucciones expresas, el representante votará a favor de las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

Firma del Accionista

Firma del representante

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025

## **ANEXO**

### **ORDEN DEL DÍA**

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A., Individuales y Consolidadas (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del Ejercicio, Estado de Flujos de Efectivo, y Memoria, Individuales y Consolidadas) e Informes de Gestión de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. y de su Grupo Consolidado, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.
2. Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación de los resultados correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 y de distribución como dividendo del ejercicio de un importe de 13,55 millones de euros, a razón de 0,116 euros brutos por acción.
3. Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2024.
4. Reelección de Ernst & Young, S.L. como auditor de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A., para el ejercicio 2025.
5. Fijación del número de consejeros en 6, no procediendo por lo tanto la cobertura de las vacantes producidas como consecuencia de la renuncia presentada por 4 consejeros sujeta a la aprobación de la reducción del número de consejeros a 6.
6. Cambio de la denominación social y consecuente modificación del artículo 1º de los Estatutos Sociales y el artículo 1º del Reglamento de la Junta General de Accionistas.
7. Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa, directa e indirecta, de acciones propias, dentro de los límites y requisitos legales, directamente o través de sociedades de su grupo, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
8. Delegación de facultades.

**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 2024**



## 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 2024, 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 2024, 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 estas, 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 al 31 de diciembre de 2024 un importe de 670.529 miles de euros, que representa el 86% 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 4.4 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 algunas de 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 algunas de 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, 4.10 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 2024, 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 2024 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 citados 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 si, 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.
- ▶ Planificamos y ejecutamos la auditoría del grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines 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.

2025 Núm. 01/25/08016

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)

20 de marzo de 2025



## **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 2024

## Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

| ACTIVO                                                    | Notas      | 31/12/24           | 31/12/23           |
|-----------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                |            | <b>695.015.228</b> | <b>638.548.493</b> |
| Inmovilizado intangible                                   | 6          | 78.424             | 69.194             |
| Fondo de Comercio de consolidación                        | 6          | 931.841            | -                  |
| Inmovilizado material                                     | 6          | 18.228.386         | 18.727.394         |
| Inversiones inmobiliarias                                 | 7          | 670.529.277        | 616.170.277        |
| Inversiones financieras a largo plazo                     | 8          | 3.099.052          | 2.149.586          |
| Deudores comerciales a largo plazo                        | 8          | 2.148.248          | 1.432.042          |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                   |            | <b>86.439.001</b>  | <b>105.114.348</b> |
| Existencias                                               | 9          | 1.670.262          | 1.241.349          |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar             |            | 6.152.653          | 12.679.441         |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios           | 8          | 4.176.256          | 4.280.489          |
| Deudores varios                                           | 8          | 294.995            | 2.003              |
| Créditos con las Administraciones Públicas                | 14         | 1.681.402          | 8.396.949          |
| Inversiones financieras a corto plazo                     | 8          | 4.805.712          | 23.473.477         |
| Otros activos corrientes                                  | 8          | 682.911            | 1.079.285          |
| Efectivo                                                  | 10         | 21.127.463         | 33.126.747         |
| Otros activos líquidos equivalentes                       | 10         | 52.000.000         | -                  |
|                                                           |            | <b>86.439.001</b>  | <b>71.600.299</b>  |
| Activos mantenidos para la venta                          | 5          | -                  | 33.514.049         |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                       |            | <b>781.454.229</b> | <b>743.662.841</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                           |            |                    |                    |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                    |            | <b>545.495.579</b> | <b>535.613.979</b> |
| <b>Fondos propios</b>                                     |            | <b>546.397.878</b> | <b>536.403.717</b> |
| 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       | 78.589.212         | 82.511.971         |
| Acciones de la Sociedad Dominante                         | 11.4       | (1.265.321)        | (1.101.380)        |
| Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante |            | 11.154.138         | (2.926.723)        |
| <b>Ajustes por cambios de valor</b>                       | 8.2 y 11.5 | <b>(902.299)</b>   | <b>(789.738)</b>   |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                |            | <b>167.361.729</b> | <b>164.172.234</b> |
| Deudas a largo plazo                                      |            | 164.847.435        | 161.657.940        |
| Deudas con entidades de crédito                           | 12.1       | 158.032.026        | 156.395.294        |
| Acreedores por arrendamiento financiero                   | 12.1       | 18.542             | -                  |
| Otros pasivos financieros                                 | 12.2       | 6.796.867          | 5.262.646          |
| Pasivos por impuesto diferido                             | 14         | 2.514.294          | 2.514.294          |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                   |            | <b>68.596.921</b>  | <b>43.876.628</b>  |
| Provisiones a corto plazo                                 | 13         | -                  | 535.000            |
| Deudas a corto plazo                                      |            | 45.698.106         | 8.479.418          |
| Deudas con entidades de crédito                           | 12.1       | 45.299.294         | 6.924.353          |
| Acreedores por arrendamiento financiero                   | 12.1       | 4.812              | -                  |
| Otros pasivos financieros                                 | 12.2       | 394.000            | 1.555.065          |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar            |            | 22.702.027         | 23.519.789         |
| Proveedores y acreedores varios                           | 12.3       | 17.544.553         | 22.257.371         |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago)              | 12.3       | 3.168.022          | 349.219            |
| Deudas con las Administraciones Públicas                  | 14         | 846.413            | 405.864            |
| Anticipos de clientes                                     | 12.3       | 1.143.039          | 507.335            |
| Otros pasivos corrientes                                  | 12         | 196.788            | 72.449             |
|                                                           |            | <b>68.596.921</b>  | <b>32.606.656</b>  |
| Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta     | 5          | -                  | 11.269.972         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                     |            | <b>781.454.229</b> | <b>743.662.841</b> |

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024



**Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente  
al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

(Expresada en euros)

|                                                                            | Notas | 2024                | 2023               |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|--------------------|
| Operaciones continuadas                                                    |       |                     |                    |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                                |       | <b>26.382.979</b>   | <b>22.174.784</b>  |
| Ingresos por arrendamientos                                                | 16.1  | 17.365.126          | 18.383.468         |
| Ingresos por servicios prestados                                           | 16.1  | 8.488.151           | 3.389.516          |
| Ingresos por ventas                                                        | 16.1  | 529.702             | 401.800            |
| <b>Aprovisionamientos</b>                                                  |       | <b>(771.090)</b>    | <b>(217.878)</b>   |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>                                       |       | <b>1.276.732</b>    | <b>981.288</b>     |
| <b>Gastos de personal</b>                                                  | 16.2  | <b>(11.498.617)</b> | <b>(5.932.171)</b> |
| <b>Otros gastos de explotación</b>                                         |       | <b>(8.742.838)</b>  | <b>(6.204.787)</b> |
| Servicios exteriores                                                       | 16.3  | (7.607.727)         | (5.069.245)        |
| Tributos                                                                   |       | (1.135.111)         | (1.135.542)        |
| <b>Pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar</b>             | 8.1   | <b>103.378</b>      | <b>(572.996)</b>   |
| <b>Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias</b>    | 7     | <b>1.800.287</b>    | <b>(4.807.606)</b> |
| <b>Amortización del inmovilizado</b>                                       | 6     | <b>(840.877)</b>    | <b>(794.552)</b>   |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>            |       | <b>8.973.567</b>    | <b>(583.175)</b>   |
| Deterioros y pérdidas                                                      | 6     | (381.736)           | (598.282)          |
| Resultados por enajenaciones y otras                                       | 5 y 7 | 9.355.303           | 15.107             |
| <b>Otros resultados</b>                                                    |       | <b>99.101</b>       | <b>(1.404.692)</b> |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                            |       | <b>16.782.622</b>   | <b>2.638.215</b>   |
| <b>Ingresos financieros</b>                                                |       | <b>1.098.953</b>    | <b>1.129.111</b>   |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros                    |       | 1.098.953           | 1.129.111          |
| <b>Gastos financieros</b>                                                  | 16.4  | <b>(7.065.942)</b>  | <b>(6.085.580)</b> |
| Por deudas con terceros                                                    |       | (7.065.942)         | (6.085.580)        |
| <b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>            | 16.5  | <b>255.861</b>      | <b>(118.991)</b>   |
| <b>Diferencias de cambio</b>                                               |       | <b>(3.853)</b>      | <b>(1.770)</b>     |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b> | 8.2   | <b>275.607</b>      | <b>(487.709)</b>   |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>                                                |       | <b>(5.439.374)</b>  | <b>(5.564.938)</b> |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                                        |       | <b>11.343.248</b>   | <b>(2.926.723)</b> |
| Impuestos sobre beneficios                                                 | 14    | (189.110)           | -                  |
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>                                 |       | <b>11.154.138</b>   | <b>(2.926.723)</b> |
| <b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>           |       | <b>11.154.138</b>   | <b>(2.926.723)</b> |
| <b>Resultado del ejercicio atribuido a socios externos</b>                 |       | <b>-</b>            | <b>-</b>           |
| <b>RESULTADO POR ACCIÓN</b>                                                |       |                     |                    |
| <b>Resultado básico por acción</b>                                         | 4.21  | <b>0,10</b>         | <b>(0,03)</b>      |

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 2024

## Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

|                                                                                              | Notas | 2024              | 2023               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|--------------------|
| <b>Resultado consolidado del ejercicio (I)</b>                                               |       | <b>11.154.138</b> | <b>(2.926.723)</b> |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado                      |       |                   |                    |
| Por coberturas de flujos de efectivo                                                         | 8.2   | (112.561)         | (789.738)          |
| <b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)</b> |       | <b>(112.561)</b>  | <b>(789.738)</b>   |
| Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada                                |       | -                 | -                  |
| <b>Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)</b>                      |       | <b>-</b>          | <b>-</b>           |
| <b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)</b>                           |       | <b>11.041.577</b> | <b>(3.716.461)</b> |
| <b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante</b>   |       | <b>11.041.577</b> | <b>(3.716.461)</b> |
| <b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos</b>         |       | <b>-</b>          | <b>-</b>           |

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 2024

**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado  
correspondiente al ejercicio anual finalizado el  
31 de diciembre de 2024**  
(Expresado en euros)

|                                                              | Capital<br>(Nota 11.1) | Prima de<br>emisión<br>(Nota 11.2) | Reservas y<br>resultados de<br>ejercicios<br>anteriores<br>(Nota 11.3) | Acciones<br>de la<br>Sociedad<br>Dominante<br>(Nota 11.4) | Resultado<br>del ejercicio<br>atribuido<br>a la<br>Sociedad<br>Dominante | Ajustes<br>por<br>cambios<br>de valor | Total              |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>                      | <b>116.032.487</b>     | <b>341.887.362</b>                 | <b>70.761.203</b>                                                      | <b>(1.039.664)</b>                                        | <b>11.786.776</b>                                                        | <b>-</b>                              | <b>539.428.164</b> |
| Ingresos y gastos consolidados reconocidos<br>(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<br>Dominante (netas) | -                      | -                                  | (36.008)                                                               | (61.716)                                                  | -                                                                        | -                                     | (97.724)           |
| Otras variaciones del patrimonio neto                        | -                      | -                                  | 11.786.776                                                             | -                                                         | (11.786.776)                                                             | -                                     | -                  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>                      | <b>116.032.487</b>     | <b>341.887.362</b>                 | <b>82.511.971</b>                                                      | <b>(1.101.380)</b>                                        | <b>(2.926.723)</b>                                                       | <b>(789.738)</b>                      | <b>535.513.979</b> |
| Ingresos y gastos consolidados reconocidos<br>(Nota 8.2)     | -                      | -                                  | -                                                                      | -                                                         | 11.154.138                                                               | (112.561)                             | 11.041.577         |
| Operaciones con socios o propietarios:                       | -                      | -                                  | (112.522)                                                              | (163.941)                                                 | -                                                                        | -                                     | (276.463)          |
| Operaciones con acciones de la Sociedad<br>Dominante (netas) | -                      | -                                  | (112.522)                                                              | (163.941)                                                 | -                                                                        | -                                     | (276.463)          |
| Otras variaciones                                            | -                      | -                                  | (883.514)                                                              | -                                                         | -                                                                        | -                                     | (883.514)          |
| Otras variaciones del patrimonio neto                        | -                      | -                                  | (2.926.723)                                                            | -                                                         | 2.926.723                                                                | -                                     | -                  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>                      | <b>116.032.487</b>     | <b>341.887.362</b>                 | <b>78.589.212</b>                                                      | <b>(1.265.321)</b>                                        | <b>11.154.138</b>                                                        | <b>(902.299)</b>                      | <b>545.495.579</b> |

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 2024

## Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

|                                                                    | Notas | 2024                | 2023                 |
|--------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|----------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>        |       |                     |                      |
| <b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>                  |       | <b>11.154.138</b>   | <b>(2.926.723)</b>   |
| <b>Ajustes del resultado</b>                                       |       | <b>(4.696.084)</b>  | <b>13.710.862</b>    |
| Amortización del inmovilizado                                      | 6     | 840.877             | 794.552              |
| Correcciones valorativas por deterioro                             | 6     | 381.736             | 1.085.991            |
| Perdidas por el deterioro de cuentas a cobrar                      | 8.2   | (275.607)           | 572.996              |
| Variación de provisiones                                           | 8.2   | (103.378)           | -                    |
| Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado              | 6     | (9.355.305)         | (15.107)             |
| Ingresos financieros                                               |       | (1.098.953)         | (1.129.111)          |
| Gastos financieros                                                 | 16.4  | 7.065.942           | 6.085.580            |
| Diferencias de cambio                                              |       | 3.853               | 1.770                |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros           | 16.5  | (255.861)           | 118.991              |
| Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias          | 7     | (1.800.287)         | 4.807.606            |
| Otros ingresos y gastos                                            |       | (99.101)            | 1.387.594            |
| <b>Cambios en el capital corriente</b>                             |       | <b>5.100.584</b>    | <b>2.660.321</b>     |
| Existencias                                                        | 9     | (428.913)           | (322.384)            |
| Deudores y otras cuentas a cobrar                                  |       | 5.328.413           | (1.627.275)          |
| Otros activos corrientes                                           |       | 396.374             | (504.788)            |
| Acreedores y otras cuentas a pagar                                 |       | (319.629)           | 5.068.653            |
| Otros pasivos corrientes                                           |       | 124.339             | 46.115               |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>  |       | <b>(6.320.144)</b>  | <b>(4.642.926)</b>   |
| Pagos de intereses                                                 |       | (6.437.021)         | (5.363.514)          |
| Cobros de intereses                                                |       | 651.877             | 757.012              |
| Otros pagos                                                        |       | (535.000)           | (36.424)             |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>        |       | <b>5.238.494</b>    | <b>8.801.533</b>     |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>          |       |                     |                      |
| <b>Pagos por inversiones</b>                                       |       | <b>(64.511.162)</b> | <b>(104.439.747)</b> |
| Inmovilizado intangible y material                                 |       | (822.148)           | (911.948)            |
| Inversiones inmobiliarias                                          | 7     | (58.563.199)        | (79.185.884)         |
| Otros activos financieros                                          |       | (5.125.815)         | (24.341.915)         |
| <b>Cobros por desinversiones</b>                                   |       | <b>70.411.446</b>   | <b>7.604.580</b>     |
| Inmovilizado intangible y material                                 |       | 9.889               | 18.003               |
| Inversiones inmobiliarias                                          | 7     | 18.000.000          | 6.700.000            |
| Otros activos financieros                                          |       | 22.501.557          | 886.577              |
| Activos mantenidos para venta                                      | 5     | 29.900.000          | -                    |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>          |       | <b>5.900.284</b>    | <b>(96.835.166)</b>  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>       |       |                     |                      |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>               |       | <b>(1.159.977)</b>  | <b>(97.724)</b>      |
| Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante | 11.4  | (1.587.195)         | (208.414)            |
| Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante | 11.4  | 427.218             | 110.690              |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>       |       | <b>30.025.768</b>   | <b>48.798.909</b>    |
| Emisión                                                            |       | 52.709.991          | 53.816.763           |
| Deudas con entidades de crédito                                    |       | 52.141.250          | 53.300.500           |
| Otras deudas                                                       |       | 568.741             | 516.263              |
| Devolución y amortización de                                       |       | (22.684.223)        | (5.017.854)          |
| Deudas con entidades de crédito                                    |       | (21.187.452)        | (4.611.201)          |
| Otras deudas                                                       |       | (1.496.771)         | (406.653)            |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>       |       | <b>28.865.791</b>   | <b>48.701.184</b>    |
| Efecto de las variaciones de los tipos de cambio                   |       | (3.853)             | (1.770)              |
| <b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>    |       | <b>40.000.716</b>   | <b>(39.334.218)</b>  |
| <b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>           | 10    | <b>33.126.747</b>   | <b>72.460.965</b>    |
| <b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>              | 10    | <b>73.127.463</b>   | <b>33.126.746</b>    |

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 2024

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **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 Velazquez, 47, 28001, Madrid desde el 9 de enero de 2025 (anteriormente en Paseo de la Castellana 102, 28046, Madrid) (ver Nota 20).

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.

Con fecha 24 de enero de 2024, D. Javier Illán puso su cargo a disposición del Consejo de Administración de MHRE por haber perdido la confianza del Consejo y renunció 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. En el Consejo de Administración celebrado el 16 de diciembre de 2024, se produjo el cese de D. Luis Basagoiti como Presidente ejecutivo de la Sociedad Dominante con la consiguiente extinción

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

de sus contrato, manteniendo su condición de consejero y manteniendo la condición de Presidente no ejecutivo del Consejo de Administración de MHRE. Asimismo, se designó en su lugar a D. Francisco de Borja Escalada Jimenez como Consejero Delegado de MHRE desde dicho momento.

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.

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) (en adelante "San Roque"), 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.

### Variaciones en el perímetro de consolidación

#### **Combinaciones de negocio**

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante ha adquirido tres nuevas sociedades Global Kioto, S.L.U. (en adelante "Global Kioto"), Hotel Villa Miraconcha, S.L.U. (en adelante "Villa Miraconcha") y GreenShank S.L. (en adelante "GreenShank").

#### Adquisición de Global Kioto, S.L.U.

Con fecha 4 de marzo de 2024, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de compraventa del 100% de las participaciones de la Sociedad Global Kioto, S.L.U. por 1 euro. En dicha compra surge un fondo de comercio provisional por importe de 1.093 euros (que ha sido deteriorado) como consecuencia del precio pagado. Esta operación se ha realizado en una única transacción, no existiendo participaciones previas en el patrimonio de la sociedad adquirida ni relaciones accionariales preexistentes entre ambas sociedades. Si la mencionada operación se hubiera producido el 1 de enero de 2024, el impacto del resultado de la cuenta de resultados separada consolidada no hubiera sido material.



## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición fueron los siguientes:

| (Euros)                                        | Valor en libros | Ajuste de valor razonable | Valor de mercado reconocido en la adquisición |
|------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Tesorería                                      | 704             | -                         | 704                                           |
| <b>Total Activo</b>                            | <b>704</b>      | <b>-</b>                  | <b>704</b>                                    |
| Deudas con empresas del grupo                  | (691)           | -                         | (691)                                         |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | (1.105)         | -                         | (1.105)                                       |
| <b>Total Pasivo</b>                            | <b>(1.796)</b>  | <b>-</b>                  | <b>(1.796)</b>                                |
| <b>Total activos netos a valor de mercado</b>  | <b>(1.092)</b>  | <b>-</b>                  | <b>(1.092)</b>                                |
| <b>Importe pagado</b>                          |                 |                           | <b>1</b>                                      |
| <b>Fondo de comercio (Nota 6)</b>              |                 |                           | <b>1.093</b>                                  |

Como resultado de esta adquisición se generó un fondo de comercio de 1.093 euros, que ha sido deteriorado.

### Adquisición de Hotel Villa Miraconcha, S.L.U.

Con fecha 4 de marzo de 2024, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de compraventa del 100% de las participaciones de la Sociedad Hotel Villa Miraconcha, S.L.U. por 1 euro, sociedad operadora del hotel Nobu San Sebastián. En dicha compra surge un fondo de comercio provisional por importe de 931.841 euros como consecuencia del precio pagado. Esta operación se ha realizado en una única transacción, no existiendo participaciones previas en el patrimonio de la sociedad adquirida ni relaciones accionariales preexistentes entre ambas sociedades. Si la mencionada operación se hubiera producido el 1 de enero de 2024, el impacto del resultado de la cuenta de resultados separada consolidada no hubiera sido material.

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición fueron los siguientes:

| (Euros)                                        | Valor en libros    | Ajuste de valor razonable | Valor de mercado reconocido en la adquisición |
|------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Inmovilizado material                          | 32.947             | -                         | 32.947                                        |
| Existencias                                    | 105.309            | -                         | 105.309                                       |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar  | 373.376            | -                         | 373.376                                       |
| Periodificaciones a corto plazo                | 5.133              | -                         | 5.133                                         |
| Tesorería                                      | 162.758            | -                         | 162.758                                       |
| <b>Total Activo</b>                            | <b>679.523</b>     | <b>-</b>                  | <b>679.523</b>                                |
| Deudas a largo plazo                           | (290.551)          | -                         | (290.551)                                     |
| Deudas a corto plazo                           | (7.605)            | -                         | (7.605)                                       |
| Deudas con empresas del grupo a corto plazo    | (274.870)          | -                         | (274.870)                                     |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | (1.038.337)        | -                         | (1.038.337)                                   |
| <b>Total Pasivo</b>                            | <b>(1.611.363)</b> | <b>-</b>                  | <b>(1.611.363)</b>                            |
| <b>Total activos netos</b>                     | <b>(931.840)</b>   | <b>-</b>                  | <b>(931.840)</b>                              |
| <b>Importe pagado</b>                          |                    |                           | <b>1</b>                                      |
| <b>Fondo de comercio (Nota 6)</b>              |                    |                           | <b>931.841</b>                                |

### Adquisición de GreenShank, S.L.

Con fecha 28 de noviembre de 2024, la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de GreenShank, S.L. un total de 3.000 acciones de 1 euro cada una de ellas. Posteriormente, el 13 de diciembre de 2024 se ha realizado una ampliación del capital de 7.000 nuevas acciones habiendo suscrito la Sociedad 4.686 acciones por un importe de 4.686 euros obteniendo un porcentaje de participación del 77%. No existen participaciones previas en el patrimonio de la sociedad adquirida ni relaciones accionariales preexistentes entre ambas sociedades. Si la

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

mencionada operación se hubiera producido el 1 de enero de 2024, el impacto del resultado de la cuenta de resultados separada consolidada no hubiera sido material.

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición fueron los siguientes:

| (Euros)                                        | Valor en libros | Ajuste de valor razonable | Valor de mercado reconocido en la adquisición |
|------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Tesorería                                      | 3.014           | -                         | 3.014                                         |
| Otros activos                                  | 6.384           | -                         | 6.384                                         |
| <b>Total Activo</b>                            | <b>9.398</b>    | <b>-</b>                  | <b>9.398</b>                                  |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | (1.712)         | -                         | (1.712)                                       |
| <b>Total Pasivo</b>                            | <b>(1.712)</b>  | <b>-</b>                  | <b>(1.712)</b>                                |
| <b>Total activos netos a valor de mercado</b>  | <b>7.686</b>    | <b>-</b>                  | <b>7.686</b>                                  |
| <b>Importe pagado</b>                          |                 |                           | <b>7.686</b>                                  |
| <b>Fondo de comercio</b>                       |                 |                           | <b>-</b>                                      |

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, el Grupo se encuentra en proceso de valoración de los activos y pasivos asumidos en las distintas combinaciones de negocio mencionadas anteriormente y, en consecuencia, se mantiene de forma provisional la valoración de los mencionados activos y pasivos. Dicha valoración y asignación deberá estar concluida como máximo en un año desde la fecha de la transacción.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2024:

| Sociedad                       | Domicilio                                | Actividad     | Sociedad del Grupo titular | % particip. directa | Auditor             | Método de consolidación | Moneda funcional |
|--------------------------------|------------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------------|
| Varia Pza Magdalena, S.L.U.    | Calle Velazquez 47, Madrid               | (*)           | MHRE                       | 100%                | Ernst & Young, S.L. | Integración Global      | Euro             |
| Alcaidesa Holding, S.A.U.      | Calle Velazquez 47, Madrid               | (**)          | MHRE                       | 100%                | Ernst & Young, S.L. | Integración Global      | Euro             |
| MHRE San Roque, S.L.U.         | Calle Velazquez 47, Madrid               | (*)           | MHRE                       | 100%                | Ernst & Young, S.L. | Integración Global      | Euro             |
| Hotel Villa Miraconcha, S.L.U. | Avenida de la Libertad 25, San Sebastián | (****)        | MHRE                       | 100%                | No auditada         | Integración Global      | Euro             |
| Global Kioto S.L.U.            | Calle Velazquez 47, Madrid               | Sin actividad | MHRE                       | 100%                | No auditada         | Integración Global      | Euro             |
| GreenShank S.L.                | Calle Velazquez 47, Madrid               | (***)         | MHRE                       | 77%                 | No auditada         | Integración Global      | Euro             |

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

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

(\*\*\*) La constitución, participación por sí misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras empresas o sociedades. La adquisición, enajenación, tenencia y explotación de bienes inmuebles.

(\*\*\*\*) La explotación de un negocio de servicios de alojamiento y hospedaje bajo la forma de hotel.



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante formaban parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2023:

| <b>Sociedad</b>             | <b>Domicilio</b>                                                   | <b>Actividad</b> | <b>Sociedad del Grupo titular</b> | <b>% particip. directa</b> | <b>Auditor</b>      | <b>Método de consolidación</b> | <b>Moneda funcional</b> |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 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 las sociedades dependientes (a excepción de las sociedades adquiridas durante el ejercicio 2024) 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 Varia aprobó el acogimiento de la sociedad 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.

Asimismo, con fecha 4 de septiembre de 2020 y 24 de septiembre de 2020 la Sociedad Dominante aprobó el acogimiento de Alcaidesa Holding y San Roque, 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

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

y forma.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes (a excepción de las sociedades adquiridas durante el ejercicio 2024) 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 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

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 2024**

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 2024 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes que les aplica cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (misma situación al 31 de diciembre de 2023).

## **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 2024 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 2024**

### **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 2024 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 2024**

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1.1 y 14.3).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Notas 4.4 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 2024, 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 2024. 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.
- f) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 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 2024 y 2023 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 distribución del resultado del ejercicio 2024 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)                                               | 2024              |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Base de reparto                                       |                   |
| Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas) | 15.055.569        |
|                                                       | <b>15.055.569</b> |
| Aplicación                                            |                   |
| Reserva Legal                                         | 1.505.557         |
| Dividendos                                            | 13.550.012        |
|                                                       | <b>15.055.569</b> |

#### 3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, MHRE y alguna de 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:

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

- 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:

#### **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.



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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. Fondos de comercio de consolidación**

El fondo de comercio representa el exceso del coste de la combinación de negocios sobre el valor razonable de los activos y pasivos asumidos en la dependiente adquirida en la fecha de adquisición.

El reconocimiento inicial se realiza a coste, siendo el exceso de la suma de la contraprestación transferida y la cantidad reconocida para los intereses no controladores y cualquier interés previo mantenido sobre los activos identificables netos adquiridos y las obligaciones asumidas.

Después del reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora al coste menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. A efectos de la prueba de deterioro, el fondo de comercio se asigna, a partir de la fecha de adquisición, a cada una de las unidades generadoras de efectivo (UGE) que se espera que se beneficien de la combinación, independientemente de si otros activos o pasivos del adquirente se asignan a esas unidades. El Grupo no tiene UGEs definidas, dado que, todos los negocios son en territorio nacional y se dividen en segmentos.

En este caso el fondo de comercio se corresponde con el segmento de otras actividades, más concretamente con la adquisición de la sociedad operadora del Hotel en explotación.

De forma anual se comprueba el deterioro del fondo de comercio y se registra a su coste menos las pérdidas por deterioro acumuladas. Las pérdidas y ganancias por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del fondo de comercio relacionado con la entidad vendida.

### **4.3. 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.

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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.

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:

|                                      | <b>Años de vida útil</b> |
|--------------------------------------|--------------------------|
| 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.

### **4.4. 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.

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 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.

### **4.5. 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.

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 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 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.



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

- **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 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.

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### *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 en el periodo que se devengan.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayor parte de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias y si bien los hoteles Meliá Bilbao, Radisson Collection Sevilla, Radisson Collection Bilbao, Mercer Plaza Sevilla (anteriormente Nobu Sevilla), JW Marriot Madrid, Nobu San Sebastián, Hotel El Autor by Autograph Collection, complejo Hotel & Villas La Hacienda, así como 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).

### **4.6. 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.

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en tres 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).
- 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.



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 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 2024**

### 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 información interna o externa indica que es poco probable que el Grupo reciba las cantidades

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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.

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

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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.

### **4.8. 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 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:

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

- 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 afecten 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.

### **4.9. 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 del Grupo.



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **4.10. 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 imponible 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 las sociedades dependientes (a excepción de las sociedades adquiridas durante el ejercicio 2024) 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 2024 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 el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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.

### **4.11. 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.

### **4.12. Información financiera por segmentos**

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

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

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



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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.

### **4.13. 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.

### **4.14. 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.

### **4.15. 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 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.

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **4.16. 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.

### **4.17. 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.

### **4.18. Activos mantenidos para la venta**

El Grupo clasifica en el epígrafe de “Activos mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se recuperase 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.

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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”.

### **4.19. 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 tenía una duración indefinida, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada período de cálculo (los ejercicios anuales), se cumplieran las condiciones establecidas en el plan.

Estas condiciones hacían referencia, principalmente, a que el retorno total a los accionistas fuese superior a un porcentaje determinado. Este retorno se medía 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 hubiera producido en cada período de cálculo. De esta forma, esta remuneración estaba 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 devengaba y se calculaba anualmente, y se liquidaba mediante la entrega de acciones y en el supuesto de que no fuera posible entregar la totalidad de las acciones devengadas, se pagaría en efectivo. Los beneficiarios no podían disponer de dichas acciones por un período de un año desde la fecha de entrega de las mismas.

En la Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2024 se derogó la Política de Gestión vigente desde 30 de septiembre de 2021, que incluía entre otras cosas la política retributiva del equipo directivo, entre cuyos parámetros retributivos se encontraba el denominado “Promote”. Asimismo, esa misma Junta General de Accionista aprobó la Política de Remuneraciones de los Consejeros de MHRE, que fue modificada y aprobada posteriormente en la Junta General Extraordinaria de 16 de diciembre de 2024.

### **4.20. 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.

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:

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

- 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 4.4, 5 y 7).
- Instrumentos financieros derivados (ver Notas 4.7, 4.8, 5 y 8.2).

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2024:

| Ejercicio 2024                                | Fecha de valoración | Total       | Valoración de valor razonable utilizada (Euros)   |                                                |                                                   |
|-----------------------------------------------|---------------------|-------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                               |                     |             | 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                        | 31/12/2024          | 402.000.000 | -                                                 | -                                              | 402.000.000                                       |
| Hoteles en desarrollo                         | 31/12/2024          | 264.962.000 | -                                                 | -                                              | 264.962.000                                       |
| Alcadesa Golf - Restaurante Casa Club         | 31/12/2024          | 3.567.277   | -                                                 | -                                              | 3.567.277                                         |
| Inversiones financieras                       |                     |             |                                                   |                                                |                                                   |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 8.2) | 31/12/2024          | 423.930     | -                                                 | 423.930                                        | -                                                 |
| Activos financieros a corto plazo (Nota 8.2)  | 31/12/2024          | 4.207.667   | -                                                 | 4.207.667                                      | -                                                 |

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2024.

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 | Total       | Valoración de valor razonable utilizada (Euros)   |                                                |                                                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------|-------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                       |                     |             | 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                                       |
| Alcadesa 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                                        | -                                                 |
| Activos financieros a corto plazo (Nota 8.2)          | 31/12/2023          | 22.364.390  | -                                                 | 22.364.390                                     | -                                                 |

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



## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 4.21. 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.

|                                                                      | 2024        | 2023          |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de MHRE (euros) | 11.154.138  | (2.926.723)   |
| N.º medio ponderado de acciones en circulación (acciones)            | 115.709.242 | 115.791.024   |
| <b>Resultado básico por acción (euros)</b>                           | <b>0,10</b> | <b>(0,03)</b> |

#### 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 fueron 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 fue el siguiente:

| (Euros)                                                        | 31/12/23          |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Activos</b>                                                 |                   |
| 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             |
| <b>Activos clasificados como mantenidos para la venta</b>      | <b>33.514.049</b> |
| <b>Pasivos</b>                                                 |                   |
| 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         |
| <b>Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta</b> | <b>11.269.972</b> |



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

Con fecha 13 de marzo de 2024, el Grupo cerró el acuerdo de venta del Hotel Lucentum de Alicante, por importe de 29,9 millones de euros, lo que supone un impacto de 1.703 miles de euros de pérdida en la cuenta de resultados consolidada, así como la consecuente entrada de caja. Esta venta se enmarca dentro de la estrategia del Grupo de gestionar una cartera objetivo, compuesta por activos hoteleros de 5 estrellas.

### **6. INMOVILIZADO INTANGIBLE, FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN E INMOVILIZADO MATERIAL**

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

| (Euros)                            | 31/12/23      | Combinación<br>de negocios<br>(Nota 1) | Altas /<br>Dotaciones | Bajas /<br>Aplicaciones | 31/12/24         |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Coste</b>                       |               |                                        |                       |                         |                  |
| Fondo de Comercio de consolidación | -             | 932.934                                | -                     | -                       | 932.934          |
| Aplicaciones informáticas          | 69.475        | -                                      | 36.607                | (1.496)                 | 104.586          |
|                                    | 69.475        | 932.934                                | 36.607                | (1.496)                 | 1.037.520        |
| <b>Amortización acumulada</b>      |               |                                        |                       |                         |                  |
| Aplicaciones informáticas          | (281)         | -                                      | (25.881)              | -                       | (26.162)         |
|                                    | (281)         | -                                      | (25.881)              | -                       | (26.162)         |
| <b>Deterioro</b>                   |               |                                        |                       |                         |                  |
| Fondo de Comercio de consolidación | -             | (1.093)                                | -                     | -                       | (1.093)          |
|                                    | -             | (1.093)                                | -                     | -                       | (1.093)          |
| <b>Valor neto contable</b>         | <b>69.194</b> |                                        |                       |                         | <b>1.010.265</b> |

| (Euros)                       | 31/12/22      | Altas /<br>Dotaciones | Bajas /<br>Aplicaciones | Trasposos | 31/12/23      |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|-----------|---------------|
| <b>Coste</b>                  |               |                       |                         |           |               |
| Aplicaciones informáticas     | 23.288        | 46.187                | -                       | -         | 69.475        |
|                               | 23.288        | 46.187                | -                       | -         | 69.475        |
| <b>Amortización acumulada</b> |               |                       |                         |           |               |
| Aplicaciones informáticas     | (40)          | (241)                 | -                       | -         | (281)         |
|                               | (40)          | (241)                 | -                       | -         | (281)         |
| <b>Valor neto contable</b>    | <b>23.248</b> |                       |                         |           | <b>69.194</b> |

Las altas del ejercicio 2024 se corresponden, con mejoras en el ERP de la sociedad del grupo Hotel Villa Miraconcha. Asimismo, existen altas en el ejercicio por importe de 932.934 euros relativas al fondo de comercio de consolidación generado en la combinación de negocios de la adquisición de Villa Miraconcha (ver Nota 1).

El importe recuperable del fondo de comercio se ha determinado mediante el valor en uso, utilizando proyecciones de flujos de efectivo basadas en el presupuesto para el ejercicio 2025 y en base a planes de negocio para los años 2026-2029. La tasa de descuento aplicada a las proyecciones de flujos de efectivo es el 8%.

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

Las altas del ejercicio 2023 se correspondieron, principalmente, con los costes de implementación de un nuevo ERP que se adquirió a un tercero y que se puso 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:

| (Euros)                             | 31/12/2023        | Altas /<br>Dotaciones | Bajas /<br>Aplicaciones | Traspasos<br>(Nota 7) | 31/12/2024        |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Coste</b>                        |                   |                       |                         |                       |                   |
| Terrenos                            | 2.443.368         | -                     | -                       | -                     | 2.443.368         |
| Construcciones                      | 16.255.617        | 60.648                | -                       | -                     | 16.316.265        |
| Maquinaria                          | 165.007           | 2.548                 | -                       | -                     | 167.555           |
| Instalaciones                       | 548.958           | 325.984               | (146.653)               | -                     | 728.289           |
| Mobiliario                          | 165.036           | 86                    | -                       | -                     | 165.122           |
| Equipos para proceso de información | 66.581            | 24.758                | -                       | -                     | 91.339            |
| Elementos de Transporte             | -                 | 42.442                | -                       | -                     | 42.442            |
| Activos por derecho de uso          | 4.851.491         | 320.682               | -                       | -                     | 5.172.173         |
| Inmovilizado en curso               | 39.199            | -                     | (7.865)                 | -                     | 31.334            |
|                                     | 24.535.257        | 777.148               | (154.518)               | -                     | 25.157.887        |
| <b>Amortización acumulada</b>       |                   |                       |                         |                       |                   |
| Construcciones                      | (1.063.659)       | (419.593)             | -                       | -                     | (1.483.252)       |
| Maquinaria                          | (166.935)         | -                     | -                       | -                     | (166.935)         |
| Instalaciones                       | (205.976)         | (79.031)              | 74.002                  | -                     | (211.005)         |
| Mobiliario                          | (46.562)          | (31.525)              | -                       | -                     | (78.087)          |
| Equipos para proceso de información | (41.375)          | (16.056)              | -                       | -                     | (57.431)          |
| Elementos de transporte             | -                 | (6.357)               | -                       | -                     | (6.357)           |
| Activos por derecho de uso          | (793.055)         | (262.434)             | -                       | -                     | (1.055.489)       |
|                                     | (2.317.562)       | (814.996)             | 74.002                  | -                     | (3.058.556)       |
| <b>Deterioros</b>                   |                   |                       |                         |                       |                   |
| Construcciones                      | (3.490.302)       | (380.643)             | -                       | -                     | (3.870.945)       |
|                                     | (3.490.302)       | (380.643)             | -                       | -                     | (3.870.945)       |
| <b>Valor neto contable</b>          | <b>18.727.394</b> |                       |                         |                       | <b>18.228.386</b> |

El saldo del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 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 2024 se corresponden, principalmente, con las obras de adecuación de las nuevas oficinas arrendadas por la sociedad en Calle Velázquez, 47, Madrid. Por otro lado, las bajas del ejercicio se corresponden con la baja de instalaciones de las anteriores oficinas de la Sociedad por la finalización del contrato de arrendamiento en calle Castellana 102, Madrid, en donde la Sociedad tenía hasta el 9 de enero de 2025 su antiguo domicilio social y fiscal (ver Nota 1), lo cual ha supuesto una pérdida con impacto en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de resultados consolidada de 72 miles de euros.

Por otra parte, como resultado de las valoraciones de los activos asociados a los campos de golf, que están siendo explotados temporalmente por el Grupo, realizadas por un experto independiente al 31 de diciembre de 2024, se ha contabilizado una corrección valorativa por deterioro de valor por importe de 381 miles de euros (598 miles de euros en 2023).

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

| (Euros)                             | 31/12/22          | Altas /<br>Dotaciones | Bajas /<br>Aplicaciones | Traspasos<br>(Nota 7) | 31/12/23          |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Coste</b>                        |                   |                       |                         |                       |                   |
| 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        |
| <b>Amortización acumulada</b>       |                   |                       |                         |                       |                   |
| 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)       |
| <b>Deterioros</b>                   |                   |                       |                         |                       |                   |
| Construcciones                      | (2.892.020)       | (598.282)             | -                       | -                     | (3.490.302)       |
|                                     | (2.892.020)       | (598.282)             | -                       | -                     | (3.490.302)       |
| <b>Valor neto contable</b>          | <b>19.257.122</b> |                       |                         |                       | <b>18.727.394</b> |

El saldo del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2023 correspondía, 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 correspondían 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 correspondían a ventas que generaron un beneficio de 15.107 euros. Además, durante el ejercicio se traspasaron el importe registrado por el restaurante Hoyo 10 al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias".

### **6.1. Activos por derecho de uso**

Con fecha 4 de noviembre de 2024, la Sociedad dio por finalizado el contrato con la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. con la que tenía arrendadas sus oficinas en Madrid. Los gastos de este contrato han ascendido a 103.014 euros en el ejercicio 2024 (119.844 euros en 2023) (ver Nota 17.1).

Desde el 15 de agosto de 2024 el Grupo tiene arrendadas a la empresa Compañía Española de Seguros de Crédito a la exportación, S.A. sus oficinas en la calle Velázquez 47, Madrid hasta el 14 de agosto de 2026. Los gastos de este contrato han ascendido a 61.315 euros en el ejercicio 2024 (0 euros en 2023).

Asimismo, con fecha 4 de noviembre de 2024, la Sociedad Dominante dio por finalizado el contrato de arrendamiento que mantenía con un tercero desde el ejercicio 2022, para destinarlo a ampliar las oficinas centrales de la Sociedad. Este contrato tenía un plazo de duración de 60 meses, siendo los primeros 30 meses de obligado cumplimiento. Los gastos de este contrato han ascendido a 79.746 euros en el ejercicio 2024 (91.204 euros en 2023).

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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, 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 destina a áreas de restauración (Nota 7). Los pagos de rentas realizados en relación con estos contratos han ascendido a 213.737 euros en el ejercicio 2024 (208.100 euros en 2023).

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

| <b>(Euros)</b>         | <b>31/12/24</b>  | <b>31/12/23</b>  |
|------------------------|------------------|------------------|
| Hasta un año           | 350.656          | 168.172          |
| Entre uno y cinco años | 589.968          | 568.404          |
| Más de cinco años      | 3.460.224        | 3.553.986        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>4.400.848</b> | <b>4.290.562</b> |

## **7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

| <b>Inversión inmobiliaria</b>                        | <b>Ubicación</b>                               | <b>Estado</b>  |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------|
| 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 El Autor by Autograph Collection               | Zorrilla 19, 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 |
| Mercer Plaza Sevilla<br>(anteriormente 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 Nobu Madrid                                    | Alcalá 26, Madrid                              | En desarrollo  |
| Hotel Nômade Madrid                                  | Gran Vía 11, Madrid                            | En desarrollo  |

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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

| <b>Inversión inmobiliaria</b>          | <b>Ubicación</b>                               | <b>Estado</b>  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|----------------|
| 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).

(\*\*) Activos vendidos durante 2024.



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **7.1. Movimientos del ejercicio**

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| (Euros)                                      | 31/12/23           | Altas             | Bajas              | Trasposos    | Cambios en<br>valor<br>razonable | 31/12/24           |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------|----------------------------------|--------------------|
| Hoteles en explotación                       | 424.500.000        | 9.622.670         | (241.548)          | (33.200.000) | 1.318.878                        | 402.000.000        |
| Hoteles en desarrollo                        | 188.137.000        | 49.674.914        | (6.497.323)        | 33.200.000   | 447.409                          | 264.962.000        |
| Alcaidesa Golf -<br>Restaurante Casa<br>Club | 3.533.277          | -                 | -                  | -            | 34.000                           | 3.567.277          |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>616.170.277</b> | <b>59.297.584</b> | <b>(6.738.871)</b> | <b>-</b>     | <b>1.800.287</b>                 | <b>670.529.277</b> |

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

| (Euros)                                   | 31/12/22           | Altas             | Bajas              | Trasposos<br>(Nota 5 y 6) | Cambios en<br>valor<br>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        |
| Alcaidesa Golf -<br>Restaurante Casa Club | 2.900.000          | 48.526            | -                  | 876.061                   | (291.310)                        | 3.533.277          |
| Anticipos                                 | 6.700.000          | -                 | (6.700.000)        | -                         | -                                | -                  |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>578.444.000</b> | <b>78.357.822</b> | <b>(6.700.000)</b> | <b>(29.123.939)</b>       | <b>(4.807.606)</b>               | <b>616.170.277</b> |

Las altas del ejercicio 2024 corresponden principalmente a costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 59.298 miles de euros, dentro del cual se incluyen 857 miles de euros de gastos financieros (Nota 12.1).

El principal capex del ejercicio corresponde a los activos Nobu Madrid, Nômade Madrid, Meliá Bilbao, El Autor By Autograph Collection y Hotel & Villas Hacienda San Roque.

Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha vendido sus activos El Palmar y Palacetes de Córdoba por un importe agregado de 18.000 miles de euros, generando un beneficio de 11.139 miles de euros el cual ha sido registrado en el epígrafe de "resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio 2024.

Las altas del ejercicio 2023 se correspondían 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 incluyeron 482 miles de euros de gastos financieros (Nota 12.1). El capex más importante del ejercicio correspondía a los principales hoteles que han abrieron sus puertas durante el año como el hotel JW Marriot Madrid, Nobu San Sebastián y Mercer Plaza Sevilla (anteriormente Nobu Sevilla), además de la obra en curso correspondiente Hotel & Villas Hacienda San Roque. Adicionalmente, durante el segundo semestre del ejercicio 2023 se cobró 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.



## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

Los cambios en el valor razonable de 2024 y 2023 corresponden con el deterioro y/o revalorizaciones de los activos como consecuencia de las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes y por las ventas de activos.

### 7.2. Otra información sobre las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 178.945.694 euros (160.747.743 euros a 31 de diciembre de 2023 - 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.

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo mantiene compromisos de inversión en las Inversiones inmobiliarias por importe de 21 millones de euros (27 millones de euros en 2023).

### 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 a 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. 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 2024                          | Yields netas de salida | Tasa de descuento |
|--------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Hoteles en explotación                           | 4,75 - 7,00%           | 7,50% - 9,00%     |
| Hoteles en desarrollo                            | 4,75% - 7,00%          | 7,00% - 13,00%    |
| Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club y Hoyo 10 | 10,50% - 11,00%        | 12,50% - 13,00%   |
| 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           | 10,50% - 11,00%        | 11,50% - 12,00%   |

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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<br>contable | -0,25% en yields<br>netas de salida | +0,25% en yields<br>netas de salida |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Inmuebles en explotación a 31/12/24 | 405.567.277       | 417.960.000                         | 393.609.000                         |
| Inmuebles en explotación a 31/12/23 | 428.033.277       | 439.430.000                         | 417.080.000                         |

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<br>contable | -2,5% en costes<br>de construcción | +2,5% en costes<br>de construcción |
|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Inmuebles en desarrollo a 31/12/24 | 264.962.000       | 267.467.000                        | 262.278.000                        |
| Inmuebles en desarrollo a 31/12/23 | 188.137.000       | 192.019.000                        | 184.264.000                        |

### **7.4 Arrendamiento de las inversiones inmobiliarias**

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 Meliá de Bilbao (cuyo objeto incluye, además del hotel, el espacio de F&B de fecha 10 de noviembre de 2023, con un plazo inicial que finaliza el 31 de diciembre de 2028. Trascurrido 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 contiene una renta fija actualizable con el IPC anualmente y una renta variable referenciada al resultado operativo anual derivado de la explotación hotelera. El contrato incluía que durante los primeros meses del ejercicio 2024 se iniciaban las obras de actualización del inmueble con una duración de cuatro meses y medio, tras los cuales el hotel fue abierto el 21 de mayo de 2024.

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 Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2036, de acuerdo con los contratos suscritos en julio de 2021. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del Hotel Radisson Collection Sevilla por un plazo inicial de obligado cumplimiento desde el 25 de junio de 2021 (fecha de entrega del hotel) y hasta el 31 de diciembre de 2026, y con tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período. 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

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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:

- Arrendamiento de espacios de restauración, por un plazo inicial de obligado cumplimiento de 5 años y con prórrogas automáticas y sucesivas de 5 años, si ninguna de las partes se opone. La renta de estos espacios se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo del restaurante.
- Arrendamiento de un local comercial, por un plazo de 5 años, que podrá renovarse por un único plazo de 5 años, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del Hotel Radisson Collection Bilbao por un plazo inicial de obligado cumplimiento desde el 15 de marzo de 2022 (fecha de entrega del hotel) y hasta el 31 de diciembre de 2027, y con tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período. 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 Mercer Plaza Sevilla (anteriormente 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 firmó un contrato de arrendamiento sobre este inmueble con la cadena española Mercer. 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.

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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

- El 25 de marzo de 2022, MHRE firmó un contrato de arrendamiento por un plazo de 20 años a contar desde el 25 de marzo de 2023 (fecha de entrega del local de restauración, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años). La renta de este local se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al volumen de facturación del restaurante.
- El 22 de julio de 2022 MHRE firmó un contrato de subarrendamiento de espacios de restauración en el Hotel JW Marriott, junto con el arrendatario de dicho hotel, por un plazo de 20 años a contar desde el 27 de marzo de 2023, fecha de apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el subarrendatario. La renta de este local se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo del restaurante. El 30 de octubre de 2024, MHRE, Hotel Project Mastia y Coquette World han firmado una adenda que modifica temporalmente los términos del subarrendamiento del restaurante en el Hotel JW Madrid.
- 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. Tras la adquisición de la sociedad dicho contrato queda sin efecto a nivel consolidado.
- 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



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

oficinas de dicho activo quedaron libres dado que la Sociedad llegó a 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 del ejercicio 2023.

- Arrendamiento del Nômade Madrid: El 4 de enero de 2024, MHRE firmó un contrato con NMD Gran Vía, S.L. para la explotación del futuro Hotel Nômade Madrid. Durante el ejercicio 2024 el anterior inquilino, Iberostar, devolvió la posesión del hotel al iniciarse las obras de reforma y adecuación del inmueble, que será transformado en un hotel de 5 estrellas con 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. Adicionalmente, en relación con el Hotel Nômade Madrid, MHRE tiene contratado una cesión de espacio en la azotea del Hotel Nômade Madrid, 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.

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

- o Cesión de espacio en la azotea del Hotel Nômade Madrid, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2027, más una prórroga automática de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del restaurante ubicado en la Casa Club de los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort por un plazo inicial de obligado cumplimiento de 7 años y con una prórroga automática de 5 años, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final del período inicial. La renta de este local se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo del restaurante.
- Arrendamiento del Hotel El Autor by Autograph Collection Madrid por un plazo de 25 años, siendo los 5 primeros de obligado cumplimiento a contar desde la fecha del acta de entrega (26 de noviembre de 2024). El contrato se prorrogará automáticamente por periodos de 5 años, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta por arrendamiento de este hotel se compone de una renta fija, con crecimiento escalonado, y una parte variable referenciada al resultado neto operativo por el hotel. El espacio de F&B se opera mediante un subarrendamiento, firmado el 12 de julio de 2024 entre MHRE (propietario), Belagua Madrid, S.L.U. (subarrendador) y Goxua Restauración S.L. (subarrendatario), bajo la marca “El Pimiento Verde”. La duración inicial es de 5 años, prorrogables hasta 20 años, con un esquema de renta fija y variable, la renta fija aumenta progresivamente hasta ajustarse por IPC en 2027; la renta variable es un porcentaje sobre la facturación ascendiendo progresivamente.

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

- Arrendamiento del complejo Hacienda San Roque compuesto por hotel con 15 villas y 32 Branded Residences. El contrato suscribe un plazo de 20 años, siendo los 5 primeros de obligado cumplimiento a contar desde la fecha de apertura (21 febrero 2025). El contrato se prorrogará automáticamente por periodos de 5 años, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta por arrendamiento del hotel se compone de una renta fija, con crecimiento escalonado, y una parte variable referenciada al resultado neto operativo por el hotel. El arrendamiento de las Branded Residences devengarán una renta variable con una renta mínima garantizada.

Los ingresos provenientes de todos los contratos de arrendamiento operativo mencionados han ascendido a 17.365.126 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 (18.383.468 euros en 2023 - ver Nota 16.1).

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

| <b>(Euros)</b>                                                 | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Suministros                                                    | 75.059           | 169.397          |
| Tributos                                                       | 1.007.896        | 872.027          |
| Otros gastos de explotación                                    | 1.289.766        | 518.207          |
| Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar (Nota 8.1) | 87.995           | 572.996          |
| <b>TOTAL</b>                                                   | <b>2.460.716</b> | <b>2.132.627</b> |

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:

| <b>(Euros)</b>         | <b>31/12/24</b>   | <b>31/12/23</b>   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Hasta un año           | 15.805.611        | 13.695.503        |
| Entre uno y cinco años | 52.018.885        | 51.561.891        |
| Más de cinco años      | 971.862           | 516.234           |
| <b>TOTAL</b>           | <b>68.796.358</b> | <b>65.773.628</b> |



## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 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             |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                              | 31/12/24                   | 31/12/23          | 31/12/24                    | 31/12/23          | 31/12/24          | 31/12/23          |
| <b>Activos financieros a largo plazo</b>                                                                                                                     |                            |                   |                             |                   |                   |                   |
| Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas                              |                            |                   |                             |                   |                   |                   |
| Cartera de negociación                                                                                                                                       | -                          | -                 | -                           | 232.964           | -                 | 232.964           |
| 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                                                                                                                                       | -                          | -                 | 390.937                     | 710.421           | 390.937           | 710.421           |
| Activos financieros a coste amortizado                                                                                                                       | -                          | -                 | 4.856.363                   | 2.638.243         | 4.856.363         | 2.638.243         |
|                                                                                                                                                              | -                          | -                 | 5.247.300                   | 3.581.628         | 5.247.300         | 3.581.628         |
| <b>Activos financieros a corto plazo</b>                                                                                                                     |                            |                   |                             |                   |                   |                   |
| Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias                                                                                    | 4.207.667                  | 22.364.390        | -                           | -                 | 4.207.667         | 22.364.390        |
| Derivados de cobertura (Nota 8.2)                                                                                                                            | -                          | -                 | 32.993                      | -                 | 32.993            | -                 |
| Activos financieros a coste amortizado                                                                                                                       | -                          | -                 | 5.719.214                   | 6.470.864         | 5.719.214         | 6.470.864         |
|                                                                                                                                                              | 4.207.667                  | 22.364.390        | 5.752.207                   | 6.470.864         | 9.959.874         | 28.835.254        |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                 | <b>4.207.667</b>           | <b>22.364.390</b> | <b>10.999.507</b>           | <b>10.052.492</b> | <b>15.207.174</b> | <b>32.416.882</b> |

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

| (Euros)                                                    | Instrumentos de patrimonio |                   | Créditos, derivados y otros |                   | Total             |                   |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                            | 31/12/24                   | 31/12/23          | 31/12/24                    | 31/12/23          | 31/12/24          | 31/12/23          |
| <b>Activos financieros a largo plazo</b>                   |                            |                   |                             |                   |                   |                   |
| Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)           | -                          | -                 | 3.099.052                   | 2.149.586         | 3.099.052         | 2.149.586         |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1) | -                          | -                 | 2.148.248                   | 1.432.042         | 2.148.248         | 1.432.042         |
|                                                            | -                          | -                 | 5.247.300                   | 3.581.628         | 5.247.300         | 3.581.628         |
| <b>Activos financieros a corto plazo</b>                   |                            |                   |                             |                   |                   |                   |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1) | -                          | -                 | 4.176.256                   | 4.280.489         | 4.176.256         | 4.280.489         |
| Deudores varios                                            | -                          | -                 | 294.995                     | 2.003             | 294.995           | 2.003             |
| Imposiciones a plazo                                       | -                          | -                 | -                           | -                 | -                 | -                 |
| Derivados de Cobertura (Nota 8.2)                          | -                          | -                 | 32.993                      | -                 | 32.993            | -                 |
| Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)           | 4.207.667                  | 22.364.390        | 565.052                     | 1.109.087         | 4.772.719         | 23.473.477        |
| Otros activos corrientes                                   | -                          | -                 | 682.911                     | 1.079.285         | 682.911           | 1.079.285         |
|                                                            | 4.207.667                  | 22.364.390        | 5.752.207                   | 6.470.864         | 9.959.874         | 28.835.254        |
| <b>TOTAL</b>                                               | <b>4.207.667</b>           | <b>22.364.390</b> | <b>10.999.507</b>           | <b>10.052.492</b> | <b>15.207.174</b> | <b>32.416.882</b> |

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 2024

### 8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo por importe de 2.148.248 euros 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)                           | 31/12/24         | 31/12/23         |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Clientes                          | 1.250.374        | 1.679.496        |
| Facturas pendientes de formalizar | 2.925.882        | 2.600.993        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>4.176.256</b> | <b>4.280.489</b> |

Dentro del saldo de clientes se incluye parte de la facturación por la renta variable correspondiente al hotel JW Marriot Madrid y Radisson Sevilla.

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

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)              | 31/12/24         | 31/12/23         |
|----------------------|------------------|------------------|
| <b>Saldo inicial</b> | <b>(734.265)</b> | <b>(138.353)</b> |
| Dotaciones           | (182.122)        | (702.214)        |
| Reversiones          | 285.500          | 129.218          |
| Aplicaciones         | 27.107           | -                |
| <b>Saldo final</b>   | <b>603.780</b>   | <b>(711.349)</b> |

### 8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

| (Euros)                                      | 31/12/24         | 31/12/23          |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b> |                  |                   |
| Instrumentos financieros derivados           | -                | 232.964           |
| Derivados de cobertura                       | 390.937          | 710.421           |
| Fianzas y depósitos                          | 2.708.115        | 1.206.201         |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>3.099.052</b> | <b>2.149.586</b>  |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b> |                  |                   |
| Depósitos                                    | 128.625          | 672.996           |
| Fianzas                                      | 436.427          | 436.091           |
| Derivados (Nota 16.5)                        | 32.993           | -                 |
| Fondos de inversión                          | 4.207.667        | 22.364.390        |
| Créditos a empresas                          | -                | -                 |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>4.805.712</b> | <b>23.473.477</b> |

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### A largo plazo

Como instrumentos financieros derivados se incluían en 2023 dos depósitos estructurados, por valor nominal de 500 miles de euros cada uno y cuya retribución estaba 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 2024, el Grupo ha recuperado el depósito restante, generándose un incremento de su valor razonable por importe de 35.834 euros (disminución de 32.750 euros en 2023) (Nota 16.5).

Los derivados de cobertura por importe total de 390.937 euros (710.421 euros en 2023) 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 Nòmade Madrid y Mercer Plaza Sevilla (anteriormente 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 112.561 euros en el patrimonio neto, con motivo de su valoración al 31 de diciembre de 2024 (789.738 euros en 2023), y pérdidas por 206.923 euros (151.741 euros en 2023), registrados en la cuenta de resultados separada consolidada bajo el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros", con motivo del devengo de dichas primas pagadas (Nota 16.5).

Las fianzas a largo plazo por importe de 2.708.115 euros corresponden principalmente 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 2024 se recibió la fianza asociada al arrendamiento del hotel Meliá Bilbao, por importe de 500 miles de euros y que fue depositada ante el correspondiente Organismo Público. Asimismo, dentro de las fianzas se registran 848 miles de euros correspondientes a una indemnización acordada con el anterior arrendatario del hotel Nòmade Madrid, anteriormente Iberostar Las Letras, por la resolución anticipada de su contrato y que se encuentra pendiente de imputar a resultados. La Sociedad Dominante ha abonado la cantidad de 848 miles de euros que la Sociedad irá imputando a resultados durante la duración del nuevo contrato de arrendamiento.

En el 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 y, adicionalmente, en 2023 se clasificó como "Activos mantenidos para la venta" la fianza asociada al arrendamiento del hotel Lucentum por importe de 282.261 euros (Nota 5).

### A corto plazo

Las fianzas a corto plazo por importe de 436.427 euros (436.091 euros en 2023), no han sufrido apenas variación. Durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante recibió varias fianzas que mantenía depositadas en los correspondientes ayuntamientos para la ejecución de las obras de Mercer Plaza Sevilla (anteriormente Nobu Sevilla) y Nobu San Sebastián por importe de 83.528 euros y 108.306 euros respectivamente.

Los instrumentos de patrimonio por importe de 4.207.115 euros (22.364.390 euros en 2023) corresponden a inversiones realizadas durante el ejercicio 2024 en dos fondos de inversión, que el Grupo espera recuperar en el corto plazo, dado que se trata de inversiones temporales

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

de excedentes de tesorería. Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha reembolsado uno de ellos. A 31 de diciembre de 2024 la valoración del fondo restante ha generado una pérdida de 495.763 euros (Nota 16.5). Por otro lado, el Grupo ha obtenido unos beneficios durante el ejercicio por la compra y venta parcial de dichos fondos al 31 de diciembre de 2024 por importe de 922.713 euros (Nota 16.5).

Dentro de créditos a empresas se incluye un préstamo otorgado a un arrendatario correspondiente al local de restauración ubicado en el hotel JW Marriott, por importe total de 133.236 euros. Los intereses devengados durante el ejercicio 2024 y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2024 ascienden a 6.464 euros estando pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2024 12.102 euros. El préstamo tenía una duración de 1 año y devengan un tipo de interés fijo. Se ha firmado una adenda al contrato estableciendo un calendario de pagos. A 31 de diciembre de 2024 se encuentra deteriorado en su totalidad. Por otro lado, en el mismo epígrafe a 31 de diciembre de 2023 se encontraba registrado un crédito concedido a la sociedad Villa Miraconcha S.L.U. por importe de 282.071 euros deteriorados en su totalidad. Tras la adquisición de esta sociedad (Nota 1) se ha procedido a revertir dicho deterioro en el epígrafe "deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio 2024.

### 9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros)                 | 31/12/24         | 31/12/23         |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Mercadería              | 194.605          | 126.889          |
| Anticipos a proveedores | 1.475.657        | 1.114.460        |
| <b>TOTAL</b>            | <b>1.670.262</b> | <b>1.241.349</b> |

No se ha dotado en 2024 ni 2023 provisión alguna por deterioro.

### 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El epígrafe de efectivo recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de estas a 31 de diciembre de 2024 es 21.127.463 euros (33.126.747 euros a 31 de diciembre de 2023). Sobre dicho saldo no existen restricciones a su disponibilidad (2.432 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Dentro de otros activos líquidos equivalentes se incluyen depósitos a un mes contratados con las entidades bancarias CaixaBank, S.A. y Banco de Sabadell, S.A. por importes de 49.000.000 euros y 3.000.000 euros respectivamente, a un tipo de interés de entre el 2,59% y 2,86% nominal anual y del 2,63% y 2,90% TAE. Los depósitos se contrataron durante el mes de diciembre de 2024 y han sido reembolsados en enero del 2025 generando un beneficio en la cuenta de resultados consolidada por valor de 25.317 euros los cuales se encuentran registrados dentro del epígrafe "ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros" en la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio 2024.

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

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 11. PATRIMONIO NETO

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

#### 11.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social de MHRE está compuesto por 116.032.487 acciones (116.032.487 acciones a 31 de diciembre de 2023) 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 2024, es el siguiente:

| Accionista                                     | % Particip. |
|------------------------------------------------|-------------|
| CL MH Spain S.à. (controlada por Castlelake)   | 49,72%      |
| Arconas International                          | 8,03%       |
| Mutualidad General de Previsión de la Abogacía | 5,05%       |

El detalle de los Accionistas con una participación superior a 5% en el capital de MHRE, al 31 de diciembre de 2023, era el siguiente:

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

#### Movimientos en el capital durante el ejercicio 2024

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

#### Movimientos en el capital durante el ejercicio 2023

No se produjeron movimientos en el capital de la Sociedad Dominante.

#### 11.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución.

Durante el ejercicio 2024, no se ha producido movimientos en la prima de emisión ascendiendo a 31 de diciembre de 2024 a 341.887.362 euros.

Durante el ejercicio 2023, no se produjeron movimientos en la prima de emisión ascendiendo a 31 de diciembre de 2023 a 341.887.362 euros.

#### 11.3. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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



## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

| (Euros)                             | Saldo al<br>31/12/23 | Distribución<br>de resultados | Otras<br>variaciones | Saldo al<br>31/12/24 |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Reserva legal                       | 3.040.560            | -                             | -                    | 3.040.560            |
| Reservas de sociedades consolidadas | 37.454.776           | -                             | 11.786.776           | 49.241.552           |
| Reservas voluntarias                | 30.229.859           | -                             | (996.036)            | 29.233.823           |
|                                     | 70.725.195           | -                             | 10.790.740           | 81.515.935           |
| Resultados de ejercicios anteriores | 11.786.776           | (2.926.723)                   | (11.786.776)         | (2.926.723)          |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>82.511.971</b>    | <b>(2.926.723)</b>            | <b>(996.036)</b>     | <b>78.589.212</b>    |

| (Euros)                             | Saldo al<br>31/12/22 | Distribución<br>de resultados | Otras<br>variaciones | Saldo al<br>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           |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>70.761.203</b>    | <b>11.786.776</b>             | <b>(36.008)</b>      | <b>82.511.971</b>    |

Dentro de "Otras variaciones" del ejercicio 2024 se incluye la compensación de los resultados de ejercicios anteriores de MHRE (pérdidas por 11.786.776 euros), que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2024, 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.

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.

### Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas se incluye un importe de 9.707.248 euros (26.616.787 euros a 31 de diciembre de 2023) 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 21 de junio de 2024 aprobó, entre varias cuestiones, compensar las pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 16.909.539 euros con cargo a dicha reserva voluntaria especial. En este sentido, se procedió a publicar el 27 de junio de 2024 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en



## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 18 de septiembre de 2024, acordaron por unanimidad ejecutar dicha compensación.

### 11.4. Acciones de la Sociedad Dominante

Durante el ejercicio 2024 MHRE adquirió 225.233 acciones propias (67.448 acciones en 2023) a un precio medio de 2,62 euros por acción (3,09 euros por acción en 2023), y vendió 118.552 acciones propias (33.858 acciones propias en 2023) a un precio medio de 2,68 euros por acción (3,31 euros por acción en 2023). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de (112.521 euros) (-36.008 euros en 2023), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 11.3).

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante mantenía en cartera 373.951 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (267.270 acciones propias que representaban un 0,2% del capital social al 31 de diciembre de 2023).

### 11.5. Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor a 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

| (Euros)                         | Saldo al 31/12/23 | 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 31/12/24 |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| Cobertura de flujos de efectivo | (789.738)         | (112.561)                                                                | -                                           | -                                                             | -                                       | (902.299)         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>(789.738)</b>  | <b>(112.561)</b>                                                         | <b>-</b>                                    | <b>-</b>                                                      | <b>-</b>                                | <b>(902.299)</b>  |

| (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)         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>-</b>          | <b>(789.738)</b>                                                         | <b>-</b>                                    | <b>-</b>                                                      | <b>-</b>                                | <b>(789.738)</b>  |

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 12. PASIVOS FINANCIEROS

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

| (Euros)                                                    | 31/12/24           | 31/12/23           |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Pasivos financieros a largo plazo</b>                   |                    |                    |
| Pasivos financieros a coste amortizado                     | 164.847.435        | 161.657.940        |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)                | 158.032.026        | 156.395.294        |
| Acreedores por arrendamiento financiero                    | 18.542             | -                  |
| Otros pasivos financieros (Nota 12.2)                      | 6.796.867          | 5.262.646          |
|                                                            | <b>164.847.435</b> | <b>161.657.940</b> |
| <b>Pasivos financieros a corto plazo</b>                   |                    |                    |
| Pasivos financieros a coste amortizado                     | 67.750.508         | 31.665.792         |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)                | 45.299.294         | 6.924.353          |
| Acreedores por arrendamiento financiero                    | 4.812              | -                  |
| Otros pasivos financieros (Nota 12.2)                      | 394.000            | 1.555.065          |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12.3) | 21.855.614         | 23.113.925         |
| Otros pasivos corrientes                                   | 196.788            | 72.449             |
|                                                            | <b>67.750.508</b>  | <b>31.665.792</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                               | <b>232.597.943</b> | <b>193.323.732</b> |

El valor razonable de los pasivos financieros a coste amortizado es inferior a su valor contable al 31 de diciembre de 2024 en 1.959 miles de euros (5.529 miles de al 31 de diciembre de 2023 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 2024 sin considerar los gastos de formalización de deudas por importe de 2.170.216 euros es como sigue:

| (Euros)                                        | Corriente      | 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 | Total no Corriente |             |
| Deudas con entidades de crédito                | 45.343.803     | 27.751.452       | 46.778.924       | 7.911.043        | 7.466.515        | 70.249.799      | 160.157.733        | 205.501.536 |
| Otros pasivos financieros                      | 394.000        | 335.560          | 919.129          | 133.026          | 135.762          | 5.273.390       | 6.796.867          | 7.190.867   |
| Acreedores por arrendamiento financiero        | 4.812          | 18.542           | -                | -                | -                | -               | 18.542             | 23.354      |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 21.855.614     | -                | -                | -                | -                | -               | -                  | 21.855.614  |
| Otros pasivos corrientes                       | 196.788        | -                | -                | -                | -                | -               | -                  | 196.788     |
| TOTAL                                          | 67.795.017     | 28.105.554       | 47.698.053       | 8.044.069        | 7.602.277        | 75.523.189      | 166.973.142        | 234.768.158 |

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              |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                                | 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   | Total no corriente |                    |
| 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             |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>31.665.792</b> | <b>22.563.945</b> | <b>26.531.627</b> | <b>46.292.287</b> | <b>6.810.179</b> | <b>61.475.909</b> | <b>163.673.947</b> | <b>195.339.739</b> |

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 12.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| Tipo de deuda                                              | Tipo nominal    | Año de<br>vto. | Saldo<br>pendiente | No<br>corriente    | Corriente         |
|------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Préstamos hipotecarios</b>                              |                 |                | <b>178.945.694</b> | <b>156.922.137</b> | <b>22.023.557</b> |
| Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)                 | 2,38%           | 2026           | 10.488.000         | 10.056.000         | 432.000           |
| Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo B -<br>capex)      | 2,40%           | 2026           | 10.024.780         | 9.611.860          | 412.920           |
| Hotel JW Madrid - Tramo A (2014)                           | 2,95%           | 2030           | 9.926.318          | 8.152.046          | 1.774.272         |
| Hotel JW Madrid - Tramo A (2016)                           | 2,95%           | 2026           | 514.611            | 174.070            | 340.541           |
| Hotel JW Madrid - Tramo B                                  | 2,95%           | 2027           | 10.355.625         | 10.105.725         | 249.900           |
| Hotel JW Madrid - Préstamo Aval ICO                        | 3,35%           | 2027           | 31.560.000         | 30.798.400         | 761.600           |
| Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1                            | Euribor +1%     | 2036           | 12.307.094         | 11.387.094         | 920.000           |
| Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2                            | Euribor + 1%    | 2036           | 955.406            | 875.406            | 80.000            |
| Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3                            | Euribor + 2%    | 2036           | 4.640.000          | 4.288.000          | 352.000           |
| Hotel Meliá Bilbao - préstamo 4                            | Euribor + 1,6%  | 2036           | 6.740.000          | 6.220.000          | 520.000           |
| Hotel Mercer Plaza Sevilla<br>(anteriormente Nobu Sevilla) | Euribor + 1,75% | 2033           | 7.869.459          | 7.645.156          | 224.303           |
| Hotel Nómade Madrid                                        | Euribor + 2,00% | 2033           | 28.000.000         | 27.947.500         | 52.500            |
| Hotel Nobu San Sebastián                                   | Euribor + 1,50% | 2037           | 12.710.001         | 12.630.563         | 79.438            |
| Hotel Radisson Collection Sevilla (Tramo A, C y<br>Capex)  | 3,37%           | 2025           | 15.754.400         | -                  | 15.754.400        |
| Hotel El Autor by Autograph Collection                     | Euribor + 1,50% | 2034           | 17.100.000         | 17.030.317         | 69.683            |
| <b>Otros préstamos</b>                                     |                 |                | <b>26.022.265</b>  | <b>3.235.595</b>   | <b>22.786.670</b> |
| Bankinter (ICO Alcaidesa Golf)                             | 1,50%           | 2025           | 425.371            | 300.167            | 125.204           |
| BBVA (Alcaidesa Golf)                                      | Euribor + 1,90% | 2028           | 2.880.249          | 2.218.783          | 661.466           |
| Complejo Alcaidesa (Hotel + Villas)                        | Euribor + 1,75% | 2026           | 22.000.000         | -                  | 22.000.000        |
| Crédito IVA                                                | Euribor + 1,75% | 2026           | 716.645            | 716.645            | -                 |
| <b>Intereses devengados pendientes de pago</b>             |                 |                | <b>536.904</b>     | <b>-</b>           | <b>536.904</b>    |
| <b>Gastos de formalización de deudas</b>                   |                 |                | <b>(2.170.216)</b> | <b>(2.125.706)</b> | <b>(44.510)</b>   |
| <b>Otras</b>                                               |                 |                | <b>(3.327)</b>     | <b>-</b>           | <b>(3.327)</b>    |
| <b>TOTAL</b>                                               |                 |                | <b>203.331.320</b> | <b>158.032.026</b> | <b>45.299.294</b> |

Durante el ejercicio 2024 se han obtenido las siguientes financiaciones:

Con fecha 20 de mayo de 2024 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con KUTXABANK, S.A., vinculado al hotel Meliá Bilbao y por importe de 7.000 miles de euros. Esta financiación tiene un plazo de 12 años y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 1.60%.

Con fecha 8 de octubre de 2024 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con Banco Sabadell, vinculado al hotel El Autor By Autograph Collection por importe de 22.000 miles de euros habiéndose dispuesto 17.100 miles de euros a 31 de diciembre de 2024. Esta financiación tiene un plazo de 10 años y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 1.50%. La primera cuota de amortización se deberá abonar el 8 de enero de 2026.

Con fecha 17 de diciembre de 2024 se firmó un contrato de financiación con Banco Sabadell, S.A., por importe de 22.000 miles de euros. Esta financiación tiene un plazo de 2 años y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 1.75%. A fecha actual, la Sociedad Dominante ha clasificado el préstamo en el corto plazo dado que dicha financiación está asociada a la realización de una operación que no se ha realizado y, por tanto, se activa la cláusula de vencimiento anticipado.

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Con fecha 17 de diciembre de 2024, MHRE San Roque firmó un contrato de financiación con Banco Sabadell por importe de 10.000 miles de euros habiéndose dispuesto de 6.041 miles de euros, de los cuales a cierre del ejercicio quedan pendientes de pago 716 miles de euros. Esta financiación tiene un vencimiento a diciembre del 2026 y está sujeta a un tipo de interés variable Euribor + 1,75%.

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

| Tipo de deuda                                           | Tipo nominal    | Año de<br>vto. | Saldo<br>pendiente | No<br>corriente    | Corriente        |
|---------------------------------------------------------|-----------------|----------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Préstamos hipotecarios</b>                           |                 |                | <b>160.747.743</b> | <b>155.105.695</b> | <b>5.642.048</b> |
| 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 Vía 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         | -                |
| <b>Otros préstamos</b>                                  |                 |                | <b>4.048.637</b>   | <b>3.305.606</b>   | <b>743.031</b>   |
| 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          |
| <b>Intereses devengados pendientes de pago</b>          |                 |                | <b>534.603</b>     | <b>-</b>           | <b>534.603</b>   |
| <b>Gastos de formalización de deudas</b>                |                 |                | <b>(2.016.007)</b> | <b>(2.016.007)</b> | <b>-</b>         |
| <b>Otras</b>                                            |                 |                | <b>4.671</b>       | <b>-</b>           | <b>4.671</b>     |
| <b>TOTAL</b>                                            |                 |                | <b>163.319.647</b> | <b>156.395.294</b> | <b>6.924.353</b> |

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

Durante el ejercicio 2023 se obtuvieron las siguientes financiaciones:

Se dispusieron 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%.

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



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 Mercer Plaza Sevilla (anteriormente 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%.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 6.308 miles de euros (5.528 miles de euros en 2023) (Nota 16.4).

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Bilbao, el Hotel Meliá Bilbao, el Hotel JW Marriott Madrid, el Hotel Nòmade Madrid, el Hotel Radisson Collection Sevilla, el Hotel Mercer Plaza Sevilla y el Hotel El Autor by Autograph Collection 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 2024 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

### **12.2. Otros pasivos financieros**

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

| <b>(Euros)</b>                                 | <b>31/12/24</b>  | <b>31/12/23</b>  |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b> |                  |                  |
| Fianzas recibidas                              | 2.746.675        | 1.140.256        |
| Pasivos por arrendamiento                      | 4.050.192        | 4.122.390        |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>6.796.867</b> | <b>5.262.646</b> |
| <b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b> |                  |                  |
| Pasivos por arrendamiento                      | 350.656          | 168.172          |
| Otros                                          | 43.344           | 1.386.893        |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>394.000</b>   | <b>1.555.065</b> |

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.

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).

Por otro lado, en dicho epígrafe también se incluyen a 31 de diciembre de 2024, 934 miles de euros (1.250 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) que aportó 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 Dominante debe ir entregando una parte al arrendatario de dicho hotel, según las condiciones acordadas en el contrato de arrendamiento. Asimismo, si bien dicha cantidad fue aportada por el grupo Marriott a fondo perdido, en caso de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, la Sociedad Dominante deberá devolver la parte proporcional en función del plazo transcurrido del arrendamiento. Por este concepto se encuentran registrados en el

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

corto plazo 42 miles de euros al 31 de diciembre de 2024.

### **12.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

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

| <b>(Euros)</b>                                | <b>31/12/24</b>   | <b>31/12/23</b>   |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Proveedores y otros acreedores                | 17.544.553        | 22.257.371        |
| Remuneraciones pendientes de pago al personal | 3.168.022         | 349.219           |
| Anticipos de clientes                         | 1.143.039         | 507.335           |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>21.855.614</b> | <b>23.113.925</b> |

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 2024 se incluyen principalmente provisiones por bonus por importe de 499.629 euros (349.503 euros a 31 de diciembre de 2023) (Nota 16.2) e indemnizaciones devengadas durante el ejercicio 2024 que se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024 por importe de 2.513.889 euros. El importe recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2024 correspondiente a dichas indemnizaciones es por importe de 3.110 miles de euros (Nota 16.2) registrados en bajo el epígrafe "gastos de personal", de los cuáles han sido pagados 596 miles de euros (Nota 16.2).

Los anticipos de clientes corresponden principalmente con 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 2024 es el siguiente:

| <b>(Euros)</b>                         | <b>Saldo al<br/>31/12/23</b> | <b>Dotaciones /<br/>(reversiones)</b> | <b>Aplicaciones</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/24</b> |
|----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Provisión por contingencias fiscales   | 35.000                       | -                                     | (35.000)            | -                            |
| Provisión para otras responsabilidades | 500.000                      | -                                     | (500.000)           | -                            |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>535.000</b>               | <b>-</b>                              | <b>(535.000)</b>    | <b>-</b>                     |

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

| <b>(Euros)</b>                                    | <b>Saldo al<br/>31/12/22</b> | <b>Dotaciones /<br/>(reversiones)</b> | <b>Aplicaciones</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/23</b> |
|---------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| 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                      |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>88.034</b>                | <b>477.088</b>                        | <b>(30.122)</b>     | <b>535.000</b>               |



## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Con fecha 29 de diciembre de 2023 la Sociedad firmó 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. Dicha indemnización ha sido ejecutada y pagada con fecha 12 de enero de 2024.

### 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 extraprocésal. 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)                                          | 31/12/24         | 31/12/23         |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Créditos fiscales</b>                         |                  |                  |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas |                  |                  |
| IVA                                              | 1.428.649        | 8.247.689        |
| Retenciones Impuesto sobre Sociedades            | 252.753          | 149.260          |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>1.681.402</b> | <b>8.396.949</b> |
| <b>Pasivos fiscales</b>                          |                  |                  |
| Pasivos por impuesto diferido                    | 2.514.294        | 2.514.294        |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas   |                  |                  |
| IVA                                              | 280.492          | 115.344          |
| Retenciones                                      | 438.088          | 196.706          |
| Seguridad Social                                 | 127.833          | 93.814           |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>3.360.707</b> | <b>2.920.158</b> |

Durante el primer semestre de 2024 el Grupo ha solicitado la devolución de IVA del ejercicio 2023 de la Sociedad MHRE SAN ROQUE, S.L.U. y, en octubre de 2024, la devolución del IVA hasta septiembre de 2024. La Sociedad Dominante ha solicitado la devolución de IVA del ejercicio 2023 y parte del ejercicio 2024. Con fechas 16 de diciembre de 2024 y 23 de diciembre de 2024 se han ingresado en la cuenta corriente las respectivas devoluciones.

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

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 alguna de sus sociedades dependientes se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%. En este sentido, durante el ejercicio 2024 el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios (tampoco en el mismo período de 2023), excepto por el beneficio generado por la venta de ciertos activos en 2024 que sí ha tributado bajo régimen general tal y como se explica más adelante.

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 2024 es 0% (0% en 2023), excepto por el beneficio generado por la venta de ciertos activos en 2024 que sí ha tributado bajo régimen general tal y como se explica más adelante.

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:

| 2024                                                               |                                           |               |                     |                                                                         |               |                  |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| (Euros)                                                            | 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                           | -                                         | -             | 11.154.138          | -                                                                       | -             | (902.299)        |
| Impuesto sobre Sociedades                                          | -                                         | -             | (189.110)           | -                                                                       | -             | -                |
| <b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b> |                                           |               | <b>11.343.248</b>   |                                                                         |               |                  |
| Diferencias permanentes                                            | 10.188                                    | -             | 10.188              | -                                                                       | -             | -                |
| Diferencias temporarias                                            | 1.697.164                                 | (45.300)      | 1.651.864           | 112.561                                                                 | -             | 112.561          |
| <b>Base imponible (resultado fiscal)</b>                           |                                           |               | <b>13.005.300</b>   |                                                                         |               | <b>(789.738)</b> |
| Base imponible (régimen especial)                                  |                                           |               | 12.248.860          |                                                                         |               | (789.738)        |
| Base imponible (régimen general)                                   |                                           |               | 756.440             |                                                                         |               | -                |
| 2023                                                               |                                           |               |                     |                                                                         |               |                  |
| (Euros)                                                            | 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                                          | -                                         | -             | -                   | -                                                                       | -             | -                |
| <b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b> |                                           |               | <b>(2.926.723)</b>  |                                                                         |               | <b>(789.738)</b> |
| Diferencias permanentes                                            | -                                         | -             | -                   | -                                                                       | -             | -                |
| Diferencias temporarias                                            | 48.930                                    | (15.565.454)  | (15.516.524)        | 789.738                                                                 | -             | 789.738          |
| <b>Base imponible (resultado fiscal)</b>                           |                                           |               | <b>(18.443.247)</b> |                                                                         |               | <b>-</b>         |

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.

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2024, se corresponde con la plusvalía generada en la Sociedad Dominante por la venta de los activos El Palmar y Hotel Palacetes de Córdoba por importe en base de 756 miles de euros, la cual ha tributado bajo régimen general, dado que no cumplen los requisitos para ser considerados activos aptos al 31 de diciembre de 2024.

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<br>Cuenta de resultados<br>separada<br>consolidada | Patrimonio<br>neto<br>consolidado<br>(Nota 11.5) | Traspasos | Saldo final      |
|--------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|------------------|
| <b>EJERCICIO 2024</b>                |                  |                                                                              |                                                  |           |                  |
| <b>Pasivos por impuesto diferido</b> |                  |                                                                              |                                                  |           |                  |
| Valoración inversiones inmobiliarias | 2.514.294        | -                                                                            | -                                                | -         | 2.514.294        |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>2.514.294</b> | <b>-</b>                                                                     | <b>-</b>                                         | <b>-</b>  | <b>2.514.294</b> |

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

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

| Ejercicio de generación | 31/12/24      | 31/12/23      |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 2017                    | 20.936        | 20.936        |
| 2018                    | 27.192        | 27.192        |
| 2019                    | 21            | 21            |
| <b>TOTAL</b>            | <b>48.149</b> | <b>48.149</b> |

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Adicionalmente, el Grupo tiene bases imponibles pendientes de compensar corresponde a las sociedades dependientes que tributan en régimen general cuyo detalle es el siguiente:

| Ejercicio de generación | 31/12/24       |
|-------------------------|----------------|
| 2021                    | 3.624          |
| 2023                    | 798.090        |
| <b>TOTAL</b>            | <b>801.714</b> |

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 2024

| Sociedad                                       | Reservas (Euros)    |                  |                         | Total       |
|------------------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------|-------------|
|                                                | Prima de<br>emisión | Reserva<br>legal | Reservas<br>voluntarias |             |
| <b><u>Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%</u></b>  |                     |                  |                         |             |
| 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.                         | -                   | -                | -                       | -           |
| Alcadesa Holding, S.A.U.                       | -                   | -                | -                       | -           |
| <b><u>Rentas sujetas al tipo general</u></b>   |                     |                  |                         |             |
| Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A. | -                   | -                | -                       | -           |
| Varia Pza Magdalena, S.L.U.                    | -                   | 26.139           | -                       | 26.139      |
| MHRE San Roque, S.L.U.                         | -                   | -                | -                       | -           |
| Alcadesa 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<br>sujetas al<br>0%, 15% o<br>19% | Rentas<br>sujetas al<br>tipo general | Total     |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| <b>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019</b> |                                          |                                      |           |
| Millenium Hotels C220, S.L.U.                               | 74.594                                   | -                                    | 74.594    |
| <b>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2020</b> |                                          |                                      |           |
| Millenium Hotels C220, S.L.U.                               | 280.854                                  | -                                    | 280.854   |
| <b>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2021</b> |                                          |                                      |           |
| Varia Pza Magdalena, S.L.U.                                 | 48.977                                   | -                                    | 48.977    |
| <b>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2022</b> |                                          |                                      |           |
| Varia Pza Magdalena, S.L.U.                                 | 330.288                                  | -                                    | 330.288   |
| <b>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2023</b> |                                          |                                      |           |
| Varia Pza Magdalena, S.L.U.                                 | 1.609.336                                | -                                    | 1.609.336 |

- 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.*

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.



## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

| Sociedad                                                           | Fecha del acuerdo |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b><u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019</u></b> |                   |
| Millenium Hotels C220, S.L.U.                                      | 29/06/2020        |
| <b><u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2020</u></b> |                   |
| Millenium Hotels C220, S.L.U.                                      | 30/06/2021        |
| <b><u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2021</u></b> |                   |
| Varia Pza Magdalena, S.L.U.                                        | 30/06/2022        |
| <b><u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2022</u></b> |                   |
| Varia Pza Magdalena, S.L.U.                                        | 30/06/2023        |
| <b><u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2023</u></b> |                   |
| Varia Pza Magdalena, S.L.U.                                        | 30/06/2024        |

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 2024, los inmuebles que generan rentas son los siguientes:

| Fecha de adquisición     | Fecha de incorporación al régimen | Clasificación del activo                                              | Identificación                                                     | Dirección                                                          | Uso       |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 07/11/2019               | 07/11/2019                        | Activo propiedad de MHRE                                              | Edificio – Hotel Meliá Bilbao                                      | Lehendakari Leizaola N.º 29, Bilbao                                | Hotelero  |
| 17/07/2017<br>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 Mercer Plaza Sevilla (anteriormente Nobu Sevilla) | Plaza de San Francisco N.º 11, Sevilla                             | Hotelero  |
| 31/10/2019               | 27/03/2023                        | Activo propiedad de MHRE                                              | Edificio – Hotel JW Marriot Madrid                                 | Sevilla N.º 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<br>(*)        | 13/05/2021<br>(*)                 | 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 |



## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

|            |            |                             |                                                  |                                                     |          |
|------------|------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|
| 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 Autor by Autograph Collection   | Zorrilla N.º 18, Madrid                             | Hotelero |
| 27/12/2019 | 27/12/2019 | Activo propiedad de MHRE SR | Complejo – Hotel y Villas la Hacienda - Fairmont | Calle Faro de Punta Mala, 2, 11360 San Roque, Cádiz | 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/<br>constitución | Ejercicio acogimiento régimen<br>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 2024 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 2024

### 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 y otras actividades hoteleras.

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              |                    |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                  | 2024                     | 2023               | 2024              | 2023               | 2024               | 2023               | 2024               | 2023               |
| Importe neto de la cifra de negocios                             | 17.365.126               | 18.383.468         | 9.017.853         | 3.791.316          | -                  | -                  | 26.382.979         | 22.174.784         |
| Aprovisionamientos                                               | -                        | -                  | (771.090)         | (217.878)          | -                  | -                  | (771.090)          | (217.878)          |
| Otros ingresos de explotación                                    | 1.220.432                | 821.174            | 56.300            | 60.114             | -                  | -                  | 1.276.732          | 981.288            |
| Gastos de personal                                               | -                        | -                  | (4.037.154)       | (2.065.054)        | (7.461.462)        | (3.867.117)        | (11.498.617)       | (5.932.171)        |
| Otros gastos de explotación                                      | (5.166.549)              | (1.905.617)        | (3.472.911)       | (1.927.365)        | -                  | (2.944.801)        | (8.639.460)        | (6.777.783)        |
| Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias | 1.800.287                | (4.807.606)        | -                 | -                  | -                  | -                  | 1.800.287          | (4.807.606)        |
| Amortización del inmovilizado                                    | -                        | (129.190)          | (508.807)         | (491.105)          | (332.071)          | (174.257)          | (840.877)          | (794.552)          |
| Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado            | -                        | -                  | (388.509)         | (583.175)          | 9.363.170          | -                  | 8.974.660          | (583.175)          |
| Otros resultados                                                 | -                        | -                  | (81.702)          | -                  | 179.710            | (1.404.692)        | 98.008             | (1.404.692)        |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>                                  | <b>15.219.296</b>        | <b>12.462.229</b>  | <b>(186.020)</b>  | <b>(1.433.147)</b> | <b>1.749.347</b>   | <b>(8.390.867)</b> | <b>16.782.622</b>  | <b>2.638.215</b>   |
| Ingresos y gastos financieros, neto                              | (5.235.200)              | (5.095.113)        | (199.620)         | (219.877)          | (4.554)            | (249.949)          | (5.439.374)        | (5.564.938)        |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                              | <b>9.984.096</b>         | <b>7.367.116</b>   | <b>(385.641)</b>  | <b>(1.653.024)</b> | <b>1.744.793</b>   | <b>(8.640.816)</b> | <b>11.343.248</b>  | <b>(2.926.723)</b> |
| <b>Total activos</b>                                             | <b>727.112.587</b>       | <b>692.914.923</b> | <b>32.871.834</b> | <b>16.114.158</b>  | <b>21.469.808</b>  | <b>34.633.750</b>  | <b>781.454.229</b> | <b>743.662.841</b> |
| <b>Total pasivos</b>                                             | <b>226.752.689</b>       | <b>199.306.274</b> | <b>7.982.912</b>  | <b>8.072.504</b>   | <b>1.223.048</b>   | <b>670.083</b>     | <b>235.958.649</b> | <b>208.048.861</b> |
| <b>Otros desgloses</b>                                           |                          |                    |                   |                    |                    |                    |                    |                    |
| Adquisiciones de inmovilizado intangible y material              | -                        | -                  | 79.049            | 1.659.040          | 734.706            | 99.130             | 813.755            | 1.788.008          |
| Adquisiciones de Inversiones inmobiliarias                       | 59.297.584               | 78.357.822         | -                 | -                  | -                  | -                  | 59.297.584         | 78.357.822         |

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 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 17.365.126 euros (18.383.468 euros en 2023 – ver Nota 7.4). En el ejercicio 2024 se han obtenido adicionalmente ingresos por prestación de servicios por la actividad de los campos de Golf de por importe de 4.349.640 euros (3.389.516 euros en 2023) y por ventas de restauración y artículos deportivos por importe total de 529.702 euros (401.800 euros en 2023), todos vinculados a la explotación de dos campos de golf. Adicionalmente, durante el ejercicio se han obtenido ingresos por la actividad hotelera de Villa Miraconcha por importe total de 4.138.511 euros (0 euros en 2023).

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

| (Euros)       | 2024              | 2023              |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Madrid        | 8.841.672         | 7.680.000         |
| Alicante      | 359.462           | 1.913.322         |
| Bilbao        | 3.992.053         | 4.951.000         |
| San Sebastián | 4.255.511         | 219.000           |
| Cádiz         | 5.136.536         | 3.907.268         |
| Sevilla       | 3.797.745         | 3.504.516         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>26.382.979</b> | <b>22.174.784</b> |

#### 16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros)                                                        | 2024              | 2023             |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Sueldos y salarios                                             | 6.511.548         | 4.736.352        |
| Gasto por indemnizaciones (Nota 12.3)                          | 3.110.000         | -                |
| Provisión por Bonus y otros conceptos retributivos (Nota 12.3) | 499.629           | 349.503          |
| Seguridad Social a cargo de la empresa                         | 1.300.589         | 749.262          |
| Otros gastos de personal                                       | 76.851            | 97.054           |
| <b>TOTAL</b>                                                   | <b>11.498.617</b> | <b>5.932.171</b> |

Dentro del epígrafe de gastos por indemnizaciones, se recogen indemnizaciones devengadas durante el ejercicio 2024 que se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024 por importe de 2.513.889 (ver Nota 12.3).

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

| Categorías                 | Número de personas<br>empleadas al final<br>del ejercicio |         |       | Número medio<br>de personas<br>empleadas en<br>el ejercicio | Número medio<br>de personas con<br>discapacidad ><br>33%<br>empleadas en el<br>ejercicio |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|---------|-------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | Hombres                                                   | Mujeres | Total |                                                             |                                                                                          |
|                            |                                                           |         |       |                                                             |                                                                                          |
| EJERCICIO 2024             |                                                           |         |       |                                                             |                                                                                          |
| Consejero delegado         | -                                                         | -       | -     | -                                                           | -                                                                                        |
| Resto de Equipo Directivo  | 2                                                         | 1       | 3     | 4                                                           | -                                                                                        |
| Directores de departamento | 7                                                         | 2       | 9     | 10                                                          | -                                                                                        |
| Resto de empleados         | 67                                                        | 44      | 111   | 128                                                         | -                                                                                        |
| TOTAL(*)                   | 76                                                        | 47      | 123   | 142                                                         | -                                                                                        |
| 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                                                          | -                                                                                        |

(\*) La variación del número de empleados a cierre del ejercicio 2024 principalmente se debe a la adquisición de la Sociedad Hotel Villa Miraconcha, S.L. (Nota 1).

### 16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros)                                      | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Arrendamientos y cánones                     | 514.426          | 411.958          |
| Reparaciones y conservación                  | 964.875          | 819.943          |
| Servicios de profesionales independientes    | 4.207.288        | 2.298.503        |
| Transportes                                  | 6.255            | 26.824           |
| Primas de seguros                            | 269.365          | 183.496          |
| Servicios bancarios y similares              | 43.448           | 36.347           |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 691.386          | 417.026          |
| Suministros                                  | 677.239          | 689.798          |
| Otros servicios                              | 233.445          | 185.350          |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>7.607.727</b> | <b>5.069.245</b> |

### 16.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros)                                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 12.1) | 6.307.997        | 5.527.749        |
| Otros gastos financieros                                  | 757.945          | 557.831          |
| <b>TOTAL</b>                                              | <b>7.065.942</b> | <b>6.085.580</b> |

## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 16.5. Variación del valor razonable en instrumentos financieros.

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros)                                         | 2024             | 2023           |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Beneficios en Cartera de Negociación (Nota 8.2) | (922.713)        | -              |
| Pérdidas en Instrumentos Derivados (Nota 8.2)   | 206.923          | 151.741        |
| Beneficios de Instrumentos derivados (Nota 8.2) | (35.834)         | (32.750)       |
| Pérdidas de Cartera de Negociación (Nota 8.2)   | 495.763          | -              |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>(255.861)</b> | <b>118.991</b> |

## 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2024 y 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

| Parte vinculada                                | Naturaleza de la vinculación   |
|------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>EJERCICIO 2024</b>                          |                                |
| Vouching S.L. (Grupo Sancus Capital)           | Entidad vinculada a consejeros |
| 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                 |

(\*) Sociedad vinculada a un exconsejero hasta el 24 de enero de 2024.

| Parte vinculada                                | Naturaleza de la vinculación   |
|------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>EJERCICIO 2023</b>                          |                                |
| 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 |                  |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------|
|                           | 2024                              | 2023             |
| Arrendamientos (Nota 6.1) | (103.014)                         | (119.844)        |
| Servicios profesionales   | (273.973)                         | (55.623)         |
| Compra de materiales      | -                                 | (23.018)         |
| Transportes               | -                                 | (17.050)         |
| <b>TOTAL</b>              | <b>(376.987)</b>                  | <b>(215.535)</b> |



## Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

| (Euros)           | Entidades vinculadas a consejeros |                |
|-------------------|-----------------------------------|----------------|
|                   | 31/12/24                          | 31/12/23       |
| Acreedores varios | (331.507)                         | (9.447)        |
| <b>TOTAL</b>      | <b>(331.507)</b>                  | <b>(9.447)</b> |

Con fecha 11 de noviembre de 2024 la Sociedad Dominante firmo un contrato con la sociedad Vouching, S.L. (Grupo Sancus Capital) para la prestación de servicios de gestión y consultoría estratégica. Dicho contrato contempla una remuneración fija anual, la cual se ha devengado parcialmente durante el año 2024 por importe de 273.973 euros, y unos incentivos a largo plazo cuyo devengo queda condicionado a que el valor del Grupo se incremente en una proporción superior al 10% y se proporcione a todos los accionistas la posibilidad de realizar el valor de su inversión, no habiéndose devengado dichos incentivos durante el año 2024. Este contrato ha sido ratificado en la Junta General de Accionistas de 16 de diciembre de 2024. En dicha Junta General de Accionistas D. Francisco Borja Escalada Jimenez renunció a su retribución como CEO de la Sociedad Dominante.

### 17.2. Administradores y alta dirección

Con fecha 24 de enero de 2024, D. Javier Illán puso su cargo a disposición del Consejo de Administración de MHRE por haber perdido la confianza del Consejo y renunció 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 aceptó su dimisión y, en el mismo acto, designaron a D. Luis Basagoiti como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de MHRE en sustitución de D. Javier Illán y modificaron la composición de la Comisión Ejecutiva Inmobiliaria y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Con fecha 22 de marzo de 2024 D. José María Castellano Ríos renunció a sus cargos de consejero dominical del Grupo, miembro de las Comisión de Auditoría y Control y miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Con la misma fecha se nombra por cooptación como consejero dominical a don Pablo Castellano Vázquez en representación de Alazady España S.L., cargo que fue ratificado en la pasada Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2024.

Con fecha 16 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de MHRE acuerda la extinción del contrato de D. Luis Basagoiti como Consejero Delegado de MHRE. Posteriormente, con fecha 20 de diciembre de 2024, la Junta General de Accionistas de MHRE ha designado a D. Francisco Borja Escalada Jiménez como Consejero Delegado de MHRE.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de MHRE está formado por 10 personas, 7 hombres y 3 mujeres (9 personas, 6 hombres y 3 mujeres al 31 de diciembre de 2023).



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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:

| <b>(Euros)</b>  | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-----------------|------------------|------------------|
| Administradores |                  |                  |
| Sueldos         | 243.333          | 300.000          |
| Dietas          | 235.500          | 168.000          |
|                 | <b>478.833</b>   | <b>468.000</b>   |
| Alta dirección  |                  |                  |
| Sueldos         | 700.000          | 800.000          |
| Bonus           | -                | -                |
|                 | <b>700.000</b>   | <b>800.000</b>   |
| <b>TOTAL</b>    | <b>1.178.833</b> | <b>1.268.000</b> |

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los actuales Administradores ni a los anteriores Administradores (tampoco al 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos a los actuales Administradores ni a los anteriores Administradores o a su representante persona física, ni había obligaciones asumidas por cuenta de este a título de garantía (tampoco al 31 de diciembre de 2023).

En la Junta General de Accionistas de 16 de diciembre de 2024, se acuerda dispensar a D. Francisco de Borja Escalada Jiménez de la obligación de no desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad recogida en el artículo 229.1.f) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("LSC"), refiriéndose esta dispensa, exclusivamente, a la tenencia de una participación y el ejercicio de cualquier responsabilidad o cargo por D. Francisco de Borja Escalada Jiménez en (i) el Hotel Rosewood Villamagna Madrid y en el Hotel Bless Madrid, ambos ubicados en Madrid (los "Hoteles Dispensados"); (ii) las sociedades titulares de los Hoteles Dispensados; (iii) las sociedades del grupo al que pertenecen los Hoteles Dispensados y las sociedades titulares de los Hoteles Dispensados; y (iv) cualesquiera residencias vinculadas a los Hoteles Dispensados o bajo la marca de los Hoteles Dispensados.

A 31 de diciembre de 2024, en relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el resto de los Administradores de la Sociedad Dominante han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de MHRE, excepto por la comunicada en el párrafo anterior.

Durante el ejercicio 2024 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 130.417 euros (57.055 euros en 2023). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 0 euros (11.723 euros en 2023).

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **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 m<sup>2</sup> de extensión total y 23.842 m<sup>2</sup> 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 puso 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

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 otorgó un valor de la parcela de 5.000 miles de euros, lo que supuso 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 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 consolidadas 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 Dominante.

Tras la dimisión de don Javier Illán el 24 de enero de 2024 el Consejo de Administración encomendó a KPMG Asesores, S.L. ("KPMG") una investigación económico-financiera en materia Forense sobre la conducta del Sr. Illán en el ejercicio de sus funciones en MHRE. Esta investigación puso 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.

El 24 de julio de 2024 la Dirección de la Sociedad Dominante, dio cumplimiento al acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 21 de junio de 2024, en primera convocatoria, bajo su punto octavo, de instruir al Consejo de Administración para que entablase una negociación con D. Javier Illán Plaza para tratar de alcanzar un acuerdo satisfactorio para el interés social del Grupo y, en el caso de alcanzar dicho acuerdo, lo

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

sometiese a la ratificación de la Junta General de Accionistas. En dicha fecha la Sociedad Dominante suscribió un acuerdo transaccional con D. Javier Illán Plaza y su sociedad vinculada Grupomillennium Investment Partners, S.L. cuya consumación quedaba sujeta a la condición suspensiva de su ratificación por la Junta General de Accionistas.

El 12 de septiembre de 2024 la Junta General del Grupo acordó ratificar el acuerdo transaccional alcanzado con D. Javier Illán Plaza y su sociedad vinculada Grupomillennium Investment Partners, S.L. y desistir del ejercicio de la acción social de responsabilidad. En ejecución de este acuerdo, el mismo día 12 de septiembre se transmitió la posesión y propiedad de;

- La finca sita en la zona denominada El Palmar de Vejer, del municipio de Vejer de la Frontera, Cádiz (el "Inmueble del Palmar");
- las fincas del proyecto inmobiliario en Córdoba (el "Inmueble de Córdoba" y junto con el Inmueble del Palmar los "Inmuebles");

por los que los compradores abonaron a la Sociedad Dominante un importe total 18 millones de euros, desglosados de la siguiente manera: (i) 13,5 millones de euros por el Inmueble del Palmar y (ii) 4,5 millones de euros por el Inmueble de Córdoba (ver Nota 7).

El Acuerdo también resolvió las controversias, reclamaciones y procedimientos judiciales entre las partes, por lo que se desistió de la querella interpuesta por el Grupo contra D. Javier Illán Plaza y otras personas.

### **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 2024 se han dotado correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 182.122 euros, que afectan principalmente a saldos provenientes de hoteles en explotación (en 2023 se dotaron correcciones valorativas por deterioro por importe neto de 572.996 euros que afectan principalmente a saldos provenientes de hoteles en explotación). Además, a 31 de diciembre de 2024, el Grupo registra una reversión por deterioro por importe de 285.500 euros (Nota 8.1) el cual se corresponde principalmente a la reversión de un deterioro de la Sociedad Dominante relacionado con un préstamo otorgado a Villa Miraconcha S.L.U. por un importe de 282.071 euros.
- **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 2024



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 29,7% (26,1% al 31 de diciembre de 2023). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 21,1 millones de euros (33,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2023) y el saldo que la Sociedad tiene invertidos del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 56 millones de euros, para el cálculo de la deuda financiera neta, el LTV se reduciría a 18,4 % (17,7% a 31 de diciembre de 2023). Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 17,84 millones de euros (61,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2023). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2024, 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 2024 aproximadamente un 56% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (59% a 31 de diciembre de 2023). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, si bien para un 8,3% 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:

| <b>(Euros)</b>                                     | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Servicios de auditoría                             | 106.240        | 102.800        |
| Otros trabajos de revisión y verificación contable | 29.980         | 29.200         |
| Otros servicios distintos de auditoría             | 26.630         | 7.670          |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>162.850</b> | <b>139.670</b> |

## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **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:

| <b>(Días)</b>                                                                                                   | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Periodo medio de pago a proveedores                                                                             | 23,9        | 25,7        |
| Ratio de operaciones pagadas                                                                                    | 22,8        | 25,1        |
| Ratio de operaciones pendientes de pago                                                                         | 67,6        | 40,8        |
| <b>(Euros)</b>                                                                                                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Total pagos realizados                                                                                          | 85.230.687  | 88.928.215  |
| Total pagos pendientes                                                                                          | 2.124.797   | 3.421.672   |
| Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad | 75.991.017  | 86.038.419  |
| Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados           | 89%         | 97%         |
| <b>(Número de facturas)</b>                                                                                     | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad                      | 5.595       | 4.821       |
| Porcentaje sobre el total de facturas                                                                           | 91%         | 90%         |

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, es decir 24 de diciembre de 2014.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades en el ejercicio 2024 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

### **19.3 Otra información**

Durante el ejercicio 2023 el Grupo sufrió 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 del ejercicio 2023. La Sociedad Dominante denunció 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 había accedido a los sistemas de la compañía ni a cualesquiera datos confidenciales. La Sociedad Dominante contrató los servicios de un tercero independiente que ejecutó una auditoría informática de carácter forense, en la que se concluyó, entre otros, que el análisis realizado de las fuentes de información disponibles mostraba que no existían indicios de compromiso de ninguna de las cuentas de MHRE involucradas. En cualquier caso, el Consejo



## **Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

de Administración de la Sociedad Dominante acordó implementar medidas de protección adicionales frente a este tipo de ataques atendiendo a las recomendaciones del experto.

### **20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 9 de enero de 2025 la Sociedad Dominante ha modificado su domicilio social y fiscal al actual en la calle Velazquez,47, 28001, Madrid.

## **Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **Situación del mercado en el que desarrolla su actividad el Grupo**

Durante 2024, España se ha posicionado como la segunda potencia mundial en turismo, alcanzando registros sin precedentes, batiendo récords de demanda y crecimiento, incluso superando los datos prepandemia. Todo ello a pesar de la guerra en Ucrania, la situación macroeconómica mundial y la sombra de una posible recesión.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) llegaron a España más de 93,8 millones de personas, un +10,1% vs las registradas en 2023 y el gasto medio por turista y día también se situó en máximos históricos alcanzando 1.346 euros un + 5,4% más que en 2023. Las pernoctaciones en establecimientos hoteleros alcanzaron la cifra de 363,9 millones en el conjunto del año 2024, con un aumento del 4,9% respecto a 2023 cubriéndose, de media, el 61,4% de las plazas ofertadas, con un aumento del 2,2% respecto a 2023. El grado de ocupación por plazas en fin de semana alcanzó el 66,7%, con una subida del 1,6%. Durante 2024, la tarifa media diaria por habitación (ADR) en los hoteles de 5\* alcanzó los 274,8 euros, un +7,02% más que 2023, siendo la segunda categoría que más ha subido. Por su parte, el ingreso medio por habitación disponible (RevPar) en hoteles de 5\* alcanzó los 189,7 euros, un +9,6% respecto a 2023.

Esta recuperación del mercado turístico español contribuyó a afianzar la apuesta de los inversores por el sector turístico en un momento de incertidumbre económica. En este sentido, de acuerdo con el informe Inversión Hotelera 2024 de Colliers, el año 2024 culminó con un volumen de inversión hotelera de 3.330 millones de euros, que incluye tanto la compraventa de hoteles en operación como activos destinados a su reconversión a uso hotelero y suelos para desarrollo. Durante este presente año, se transaccionaron un total de 179 activos, ligeramente por debajo de los 205 registrados en 2023. Asimismo, destaca que desde 2019, la inversión hotelera ha promediado alrededor de 2.900 millones de euros anuales. Por lo tanto, la inversión de 2024 ha superado dicho promedio en un 14%, alcanzando el cuarto mejor registro de la historia en términos absolutos.

Por su parte, en 2024, el precio pagado por habitación marcó un nuevo récord, situándose en 195.000 euros por habitación, un 4,28% por encima del precio medio pagado en 2023, impulsado por las operaciones de lujo y upscale. El crecimiento medio acumulado desde 2018 se sitúa en el 10%.

Asimismo, dicho informe destaca que España superó los 94 millones de viajeros internacionales en 2024, estableciendo así un nuevo máximo histórico. Este hito representa un notable aumento en comparación con los 85 millones de llegadas de 2023, incrementándose un 11% en un solo ejercicio y un 13,5% en comparación con el último año prepandemia.

Por primera vez desde 2016, los activos primen y la inversión destinada al segmento urbano, donde MHRE mantiene la mayor parte de su cartera ha superado al vacacional (52% vs. 48% en 2023), siendo Madrid el destino que ha acaparado más volumen de inversión. La clave radica en el fuerte dinamismo de los destinos urbanos, donde se han registrado 113 transacciones frente a las 66 del segmento vacacional.

A pesar de que el relajamiento de los tipos de interés ha sido más contenido de lo inicialmente previsto, el sector ha demostrado un notable dinamismo. Los inversores, respaldados por los robustos fundamentales de un mercado hotelero resiliente y en continuo crecimiento, marcado por una vigorosa demanda que ha superado las cifras récord del ejercicio anterior y con las tarifas en máximos en la mayoría de los destinos, ha dado lugar a que el mercado reafirme su

## **Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

confianza en España, consolidándose como un mercado de destino preferente. Todo ello hace pensar a los expertos que España seguirá posicionándose como uno de los mercados hoteleros más relevantes de Europa para 2025.

### **Evolución de los negocios y situación del Grupo**

Durante 2024 se ha registrado una mejora significativa de los ingresos, que han alcanzado +26,4 millones de euros, lo que supone un aumento del 19% sobre la cifra obtenida en 2023. Las razones de esta mejora se explican por: (i) la contribución durante la totalidad del ejercicio de los hoteles JW Marriott, de Madrid y Mercer Plaza de Sevilla vs 2023 y todo ello a pesar de la venta del hotel Lucentum el pasado marzo, la parada de actividad del hotel Iberostar las Letras (actualmente Nômade) en junio para comenzar su reforma y la renovación a la que se sometió del hotel Meliá Bilbao, que culminó el pasado mayo, (ii) la contribución por primera vez a los ingresos de los hoteles El Autor Autograph Collection y La Hacienda San Roque, (iii) así como la contribución al consolidado de la compañía de la Sociedad Hotel Villa Miracóncha, operadora del hotel Nobu de San Sebastián, que fue adquirida en marzo de 2024 y (iv) por último a la mejora de la actividad de los campos de golf en un 28,7%, debido a la mayor afluencia de público y al efecto de las subidas de tarifas.

El resultado neto, por su parte se situó en 11,2 millones frente a los -2,9 millones de pérdidas registradas en 2023, gracias a la contribución positiva de la operativa del Grupo, el incremento del valor de los activos por importe de 1,8 millones de euros las plusvalías derivadas de las ventas de activos (Lucentum, Palacetes de Córdoba y el Palmar). Destacar que esta cifra se consigue a pesar de los gastos no recurrentes en los que ha incurrido el Grupo en 2024.

Todo ello ha permitido al Consejo de Administración proponer para su aprobación a la próxima Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo de la Sociedad Dominante por importe de 13,55 millones de euro (0,116 euros por acción), lo que supondrá el primer reparto de dividendos de la historia del Grupo, y la muestra del firme compromiso del Grupo con la remuneración al accionista.

Por otra parte, el valor GAV de la cartera se situó en 684,3 millones de euros, aumentando un 3,6% desde el cierre de 2023 volviendo a crecer un año más a pesar del efecto de las ventas del hotel Lucentum de Alicante durante el pasado mes de marzo de 2024, así como de las ventas de los activos del Palmar y Córdoba el pasado septiembre. Todo ello es debido, por un lado, al CAPEX implementado en el periodo por importe de 59 millones de euros, derivado del avance de las obras de reposicionamiento en los hoteles y al aumento del valor de la cartera en 1,8 millones de euros, según se desprende de las valoraciones de experto independiente.

Además, durante el cuarto trimestre de 2024, tal y como estaba previsto abrieron sus puertas el hotel El Autor Autograph Collection de Madrid, así como La Hacienda San Roque, quedando únicamente pendiente de apertura los hoteles Nobu Madrid y Nômade Madrid, cuya apertura se estima a finales del primer trimestre de 2026.

Como muestra del compromiso del Grupo con la sostenibilidad y el medioambiente, en 2024 el hotel Autor El Autograph Collection ha alcanzado la calificación Leed Oro, con lo que en la actualidad los 6 de los 7 activos reposicionados operativos cuentan con una certificación al menos de la mencionada categoría. Fairmont La Hacienda espera recibirlo a lo largo de 2025, con lo que el Grupo mantiene el compromiso de alcanzar al menos un certificado Leed Oro en todos los activos reposicionados.

## Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Además, el Grupo, ha terminado el año, nombrado Presidente del Consejo de Administración a D. Luis Basagoiti Robles y nombrando CEO de la Sociedad Dominante a D. Francisco Borja Escalada Jimenez, tras el acuerdo alcanzado con Vouching SL (Grupo Sancus Capital), bajo el cual Sancus se involucrará en la definición, gestión y ejecución de la estrategia del Grupo y ha implementado un plan de reestructuración que supondrán un ahorro significativo en gastos de estructura.

Respecto a las inversiones de la Sociedad, durante el ejercicio 2024 no se realizó ninguna adquisición.

El EPRA *Net Asset Value* (EPRA NAV) del Grupo al 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

| (Euros)                                                 | 31/12/2024         | 31/12/2023         |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                  | <b>545.495.579</b> | <b>535.613.979</b> |
| <u>Ajustes:</u>                                         |                    |                    |
| Inmovilizado intangible                                 | (78.424)           | (69.194)           |
| Valor razonable de instrumentos financieros derivados   | 902.299            | 789.738            |
| Impuesto diferido vinculado a inversiones inmobiliarias | 1.257.147          | 1.257.147          |
| Fondo de comercio                                       | (931.841)          | -                  |
| <b>EPRA NAV</b>                                         | <b>546.644.759</b> | <b>537.591.670</b> |
| N.º de acciones en circulación                          | 116.032.487        | 116.032.487        |
| <b>EPRA NAV / acción</b>                                | <b>4,71</b>        | <b>4,63</b>        |

El EPRA NAV del Grupo se aumentó en el ejercicio 2024, 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 primer trimestre del ejercicio 2026 la apertura de futuro Hotel Nômade Madrid y Nobu Madrid. En el curso ordinario del negocio el Grupo valorará potenciales nuevas adquisiciones de activos hoteleros así como rotación de inmuebles no estratégicos que permitan optimizar la cartera de activos hoteleros de 5 estrellas en rentabilidad.

## **Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **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 2024 se han dotado correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 182.122 euros, que afectan principalmente a saldos provenientes de hoteles en explotación (en 2023 se dotaron correcciones valorativas por deterioro por importe neto de 572.996 euros que afectan principalmente a saldos provenientes de hoteles en explotación). Además, a 31 de diciembre de 2024, el Grupo registra una reversión por deterioro por importe de 285.500 euros (Nota 8.1) el cual se corresponde principalmente a la reversión de un deterioro de la Sociedad Dominante relacionado con un préstamo otorgado a Villa Miraconcha S.L.U. por un importe de 282.071 euros.
- **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 2024 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 29,7% (26,1% al 31 de diciembre de 2023). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 21,1 millones de euros (33,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2023) y el saldo que la Sociedad tiene invertidos del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 56 millones de euros, para el cálculo de la deuda financiera neta, el LTV se reduciría a 18,4 % (17,7% a 31 de diciembre de 2023). Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 17,84 millones de euros (61,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2023). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2024, 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 2024 aproximadamente un 56% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (59% a 31 de diciembre de 2023). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, si bien para un 8,3% 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 2024**

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 2024.

### **Acciones propias**

Durante el ejercicio 2024 MHRE adquirió 225.233 acciones propias (67.448 acciones en 2023) a un precio medio de 2,62 euros por acción (3,09 euros por acción en 2023), y vendió 118.552 acciones propias (33.858 acciones propias en 2023) a un precio medio de 2,68 euros por acción (3,31 euros por acción en 2023). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de (112.521 euros) (-36.008 euros en 2023), ha sido registrada en "Reservas voluntarias".

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante mantenía en cartera 373.951 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (267.270 acciones propias que representaban un 0,2% del capital social al 31 de diciembre de 2023).

### **Periodo medio de pago a proveedores**

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 23,9 días (25,7 días en 2023).

### **Uso de instrumentos financieros**

Como instrumentos financieros derivados se incluían en 2023 dos depósitos estructurados, por valor nominal de 500 miles de euros cada uno y cuya retribución estaba 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 2024, el Grupo ha recuperado el depósito restante, generándose un incremento de su valor razonable por importe de 35.834 euros (disminución de 32.750 euros en 2023).

El Grupo tiene derivados de cobertura por importe total de 390.937 euros (710.421 euros en 2023) 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 Nômade Madrid y Mercer Plaza Sevilla (anteriormente Nobu Sevilla). Las primas pagadas por estos contratos de cobertura ascendieron a un total de 1.651.900 euros, registrándose pérdidas por 112.561 euros en el patrimonio neto, con motivo de su valoración al 31 de diciembre de 2024 (789.738 euros en 2023), y pérdidas por 206.923 euros (151.741 euros en 2023), registrados en la cuenta de resultados separada consolidada bajo el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros", con motivo del devengo de dichas primas pagadas.





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

## **Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **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 2024

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., con fecha 18 de marzo de 2025, proceden a formular las Cuentas anuales consolidadas junto con el Informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 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.



**Francisco de Borja Escalada Jiménez**  
Consejero Delegado



**Luis Basagoiti**  
Presidente y Vocal



**Eduardo D'Alessandro Cishek** (en representación de **Leticia Fusi Aizpurua**)(\*)  
Vocal



**Eduardo D'Alessandro Cishek**  
Vocal



**Jaime Montalvo Correa**  
Vocal



**María Isabel Dutilh Carvajal**  
Vocal



**Pilar Muñoz Sanz**  
Vocal



**Pablo Castellano Vázquez**  
Vocal



**Javier Martínez-Piqueras Barceló**  
Vocal



**Ricardo de Armas**  
Vocal

(\*) La consejera Dña. Leticia Fusi Aizpurua no ha podido asistir a la reunión del Consejo Administración, habiendo manifestado expresamente su delegación de representación y voto sobre las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024 para 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 2024**

## 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 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 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 2024, 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 estas, 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 2024, un importe neto de 408.594 miles de euros, que representan el 61% 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 2024, participaciones en empresas del grupo por valor neto contable de 47.084 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 2024, 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 2024 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, 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 si, 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.

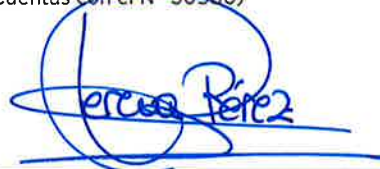
2025 Núm. 01/25/08015

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)

20 de marzo de 2025



## **MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales e Informe de gestión  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el  
31 de diciembre de 2024

## Balance al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

| ACTIVO                                                 | Notas           | 31/12/24           | 31/12/23           |
|--------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                             |                 | <b>600.324.059</b> | <b>552.824.987</b> |
| <b>Inmovilizado intangible</b>                         | <b>5</b>        | <b>49.138</b>      | <b>69.194</b>      |
| Aplicaciones informáticas                              |                 | 49.138             | 69.194             |
| <b>Inmovilizado material</b>                           | <b>5</b>        | <b>374.978</b>     | <b>172.236</b>     |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material    |                 | 374.978            | 172.236            |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>                       | <b>6</b>        | <b>408.594.356</b> | <b>400.861.460</b> |
| Terrenos                                               |                 | 224.526.077        | 231.203.518        |
| Construcciones                                         |                 | 184.068.279        | 169.657.942        |
| <b>Inversiones en empresas del grupo a largo plazo</b> |                 | <b>186.537.868</b> | <b>148.790.088</b> |
| Instrumentos de patrimonio                             | 7               | 47.083.651         | 45.326.142         |
| Créditos a empresas                                    | 8 y 15.1        | 139.454.217        | 103.463.946        |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b>           | <b>8</b>        | <b>2.812.868</b>   | <b>1.874.784</b>   |
| Derivados                                              |                 | 390.937            | 943.385            |
| Otros activos financieros                              |                 | 2.421.931          | 931.399            |
| <b>Deudores comerciales a largo plazo</b>              | <b>8</b>        | <b>1.954.851</b>   | <b>1.057.225</b>   |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                |                 | <b>72.162.290</b>  | <b>81.478.529</b>  |
| <b>Activos mantenidos para la venta</b>                | <b>18</b>       | <b>-</b>           | <b>24.189.211</b>  |
| <b>Existencias</b>                                     | <b>9</b>        | <b>620.125</b>     | <b>983.786</b>     |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>   |                 | <b>4.169.361</b>   | <b>4.041.311</b>   |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios        | 8               | 2.784.062          | 3.196.772          |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas               | 8 y 15.1        | 898.373            | 5.701              |
| Deudores varios                                        | 8               | 774                | 2.003              |
| Créditos con las Administraciones Públicas             | 17              | 486.152            | 836.835            |
| <b>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</b> | <b>8 y 15.1</b> | <b>2.959.852</b>   | <b>-</b>           |
| Créditos a empresas                                    |                 | 2.959.852          | -                  |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>           | <b>8</b>        | <b>4.546.917</b>   | <b>22.648.858</b>  |
| Instrumentos de patrimonio                             |                 | 4.207.667          | 22.364.390         |
| Derivados                                              |                 | 32.993             | -                  |
| Otros activos financieros                              |                 | 306.257            | 284.468            |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                 | <b>10</b>       | <b>193.904</b>     | <b>128.484</b>     |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>  | <b>11</b>       | <b>59.672.131</b>  | <b>29.486.879</b>  |
| Tesorería                                              |                 | 7.672.131          | 29.486.879         |
| Otros activos líquidos equivalentes                    |                 | 52.000.000         | -                  |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                    |                 | <b>672.486.349</b> | <b>634.303.516</b> |

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2024



## Balance al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO                                       | Notas | 31/12/24           | 31/12/23           |
|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                         |       | <b>475.044.000</b> | <b>460.377.453</b> |
| <b>Fondos propios</b>                                          |       | <b>475.946.299</b> | <b>461.167.191</b> |
| Capital                                                        | 12.1  | 116.032.487        | 116.032.487        |
| Prima de emisión                                               | 12.2  | 341.887.362        | 341.887.362        |
| Reservas                                                       | 12.3  | 4.236.201          | 21.258.261         |
| Acciones y participaciones en patrimonio propias               | 12.4  | (1.265.320)        | (1.101.380)        |
| Resultado del ejercicio                                        | 3     | 15.055.569         | (16.909.539)       |
| <b>Ajustes por cambios de valor</b>                            | 8.2   | <b>(902.299)</b>   | <b>(789.738)</b>   |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                     |       | <b>157.220.463</b> | <b>145.782.616</b> |
| <b>Provisiones a largo plazo</b>                               | 14    | -                  | <b>7.434.278</b>   |
| <b>Deudas a largo plazo</b>                                    |       | <b>157.220.463</b> | <b>138.348.338</b> |
| Deudas con entidades de crédito                                | 13.1  | 154.796.432        | 137.486.648        |
| Otros pasivos financieros                                      | 13.2  | 2.424.031          | 861.690            |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                        |       | <b>40.221.886</b>  | <b>28.143.447</b>  |
| <b>Provisiones a corto plazo</b>                               | 14    | -                  | <b>535.000</b>     |
| <b>Deudas a corto plazo</b>                                    |       | <b>28.802.465</b>  | <b>6.837.048</b>   |
| Deudas con entidades de crédito                                | 13.1  | 28.760.465         | 5.458.378          |
| Otros pasivos financieros                                      | 13.2  | 42.000             | 1.378.670          |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>          |       | <b>11.222.634</b>  | <b>9.484.638</b>   |
| Proveedores                                                    | 13.3  | 6.105.663          | 6.313.637          |
| Acreedores varios                                              | 13.3  | 1.648.406          | 2.650.234          |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago)                   | 13.3  | 3.089.780          | 349.503            |
| Deudas con las Administraciones Públicas                       | 17    | 308.424            | 168.039            |
| Anticipos de clientes                                          | 13.3  | 70.361             | 3.225              |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                         | 10    | <b>196.787</b>     | <b>16.788</b>      |
| <b>Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta</b> | 18    | -                  | <b>11.269.973</b>  |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                          |       | <b>672.486.349</b> | <b>634.303.516</b> |

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2024

## Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Expresada en euros)

|                                                                            | Notas     | 2024               | 2023                |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>                                             |           |                    |                     |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                                |           | <b>14.587.144</b>  | <b>15.311.698</b>   |
| Ingresos por arrendamientos                                                | 16.1      | 14.587.144         | 15.311.698          |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>                                       |           | <b>1.008.846</b>   | <b>834.666</b>      |
| <b>Gastos de personal</b>                                                  | 16.2      | <b>(7.461.462)</b> | <b>(3.867.117)</b>  |
| Sueldos, salarios y asimilados                                             |           | (7.036.340)        | (3.482.578)         |
| Cargas sociales                                                            |           | (425.122)          | (384.539)           |
| <b>Otros gastos de explotación</b>                                         |           | <b>(4.608.414)</b> | <b>(5.132.898)</b>  |
| Servicios exteriores                                                       | 16.3      | (3.880.299)        | (3.578.516)         |
| Tributos                                                                   |           | (816.110)          | (885.249)           |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | 8.1       | 87.995             | (669.133)           |
| <b>Amortización del inmovilizado</b>                                       | 16.4      | <b>(3.204.633)</b> | <b>(3.145.605)</b>  |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>            |           | <b>18.438.215</b>  | <b>(6.247.076)</b>  |
| Deterioros y pérdidas                                                      | 6         | 10.081.432         | (6.247.076)         |
| Resultados por enajenaciones y otras                                       | 5, 6 y 18 | 8.356.783          | -                   |
| <b>Otros resultados</b>                                                    |           | <b>187.164</b>     | <b>(1.390.985)</b>  |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                            |           | <b>18.946.860</b>  | <b>(3.637.317)</b>  |
| <b>Ingresos financieros</b>                                                |           | <b>9.043.978</b>   | <b>4.547.235</b>    |
| De participaciones en instrumentos de patrimonio                           |           | 1.609.336          | 330.288             |
| En empresas del grupo y asociadas                                          | 15.1      | 1.609.336          | 330.288             |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros                    |           | 7.434.642          | 4.216.947           |
| De empresas del grupo y asociadas                                          | 15.1      | 6.479.920          | 3.118.457           |
| De terceros                                                                |           | 954.722            | 1.098.490           |
| <b>Gastos financieros</b>                                                  | 16.5      | <b>(6.870.663)</b> | <b>(5.573.716)</b>  |
| Por deudas con terceros                                                    |           | (6.870.663)        | (5.573.716)         |
| <b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>            |           | <b>255.861</b>     | <b>(118.991)</b>    |
| Cartera de negociación y otros                                             | 16.6      | 255.861            | (118.991)           |
| <b>Diferencias de cambio</b>                                               |           | <b>1.472</b>       | <b>(1.768)</b>      |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b> | 7 y 8.2   | <b>(6.990.294)</b> | <b>(12.606.935)</b> |
| Deterioros y pérdidas                                                      |           | (6.990.294)        | (12.606.935)        |
| <b>Otros ingresos y gastos de carácter financiero</b>                      |           | <b>857.465</b>     | <b>481.953</b>      |
| Incorporación al activo de gastos financiero                               | 6         | 857.465            | 481.953             |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>                                                |           | <b>(3.702.181)</b> | <b>(13.272.222)</b> |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                                        |           | <b>15.244.679</b>  | <b>(16.909.539)</b> |
| Impuestos sobre beneficios                                                 | 17        | (189.110)          | -                   |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                                             | 3         | <b>15.055.569</b>  | <b>(16.909.539)</b> |

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 2024

## Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

### A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

|                                                                                  | Notas    | 2024              | 2023                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|---------------------|
| <b>Resultado del ejercicio (I)</b>                                               | <b>3</b> | <b>15.055.569</b> | <b>(16.909.539)</b> |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto                      |          |                   |                     |
| Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto          | 8.2      | (112.561)         | (789.738)           |
| <b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)</b> |          | <b>(112.561)</b>  | <b>(789.738)</b>    |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                               |          | -                 | -                   |
| <b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)</b>            |          | <b>-</b>          | <b>-</b>            |
| <b>Total ingresos y gastos s reconocidos (I+II+III)</b>                          |          | <b>14.943.008</b> | <b>(17.699.277)</b> |

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 2024

## Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

### B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

|                                               | Capital<br>escriturado<br>(Nota 12.1) | Prima de<br>emisión<br>(Nota 12.2) | Reservas<br>(Nota 12.3) | Acciones<br>y<br>particip.<br>en<br>patrimonio<br>propias<br>(Nota 12.4) | Resultados<br>de ejerc.<br>anteriores<br>(Nota 12.3) | Resultado<br>del<br>ejercicio | Ajustes<br>por<br>cambios<br>de valor<br>(Nota 8.2) | Total        |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>       | 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) |
| <b>Operaciones con socios o propietarios:</b> | -                                     | -                                  | (36.009)                | (61.716)                                                                 | -                                                    | -                             | -                                                   | (97.725)     |
| Operaciones con acciones propias (netas)      | -                                     | -                                  | (36.009)                | (61.716)                                                                 | -                                                    | -                             | -                                                   | (97.725)     |
| <b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>  | -                                     | -                                  | (12.012.157)            | -                                                                        | -                                                    | 12.012.157                    | -                                                   | -            |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>       | 116.032.487                           | 341.887.362                        | 21.258.261              | (1.101.380)                                                              | -                                                    | (16.909.539)                  | (789.738)                                           | 460.377.453  |
| Ingresos y gastos reconocidos                 | -                                     | -                                  | -                       | -                                                                        | -                                                    | 15.055.569                    | (112.561)                                           | 14.943.008   |
| <b>Operaciones con socios o propietarios:</b> | -                                     | -                                  | (112.521)               | (163.940)                                                                | -                                                    | -                             | -                                                   | (276.461)    |
| Operaciones con acciones propias (netas)      | -                                     | -                                  | (112.521)               | (163.940)                                                                | -                                                    | -                             | -                                                   | (276.461)    |
| <b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>  | -                                     | -                                  | (16.909.539)            | -                                                                        | -                                                    | 16.909.539                    | -                                                   | -            |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>       | 116.032.487                           | 341.887.362                        | 4.236.201               | (1.265.320)                                                              | -                                                    | 15.055.569                    | (902.299)                                           | 475.044.000  |

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 2024

## Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

|                                                                   | Notas    | 2024                | 2023                 |
|-------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|----------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>       |          |                     |                      |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos                        |          | 15.055.569          | (16.909.539)         |
| <b>Ajustes del resultado</b>                                      |          | <b>(11.718.565)</b> | <b>24.725.021</b>    |
| Amortización del inmovilizado                                     | 16.4     | 3.204.633           | 3.145.605            |
| Correcciones valorativas por deterioro                            | 6, 7 y 8 | (10.081.432)        | 18.854.011           |
| Variación de provisiones                                          | 8.1 y 14 | -                   | 1.169.133            |
| Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros  | 18       | 6.990.294           | -                    |
| Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado             |          | (8.356.783)         | -                    |
| Otros resultados                                                  | 20.3     | (187.164)           | 890.985              |
| Ingresos financieros                                              |          | (9.043.978)         | (4.547.235)          |
| Gastos financieros                                                | 16.5     | 6.870.663           | 5.573.716            |
| Diferencias de cambio                                             |          | (1.472)             | 1.768                |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros          | 8.2      | (255.861)           | 118.991              |
| Otros ingresos y gastos                                           | 6        | (857.465)           | (481.953)            |
| <b>Cambios en el capital corriente</b>                            |          | <b>1.191.208</b>    | <b>155.080</b>       |
| Existencias                                                       | 9        | 363.661             | (279.292)            |
| Deudores y otras cuentas a cobrar                                 |          | (983.029)           | (574.889)            |
| Otros activos corrientes                                          | 10       | (65.419)            | 159.322              |
| Acreedores y otras cuentas a pagar                                |          | 1.695.996           | 367.254              |
| Otros pasivos corrientes                                          | 10       | 179.999             | 685                  |
| Otros activos y pasivos no corrientes                             |          | -                   | 482.000              |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b> |          | <b>(4.644.885)</b>  | <b>(3.899.818)</b>   |
| Pagos de intereses                                                |          | (6.343.700)         | (4.964.206)          |
| Cobros de derivados                                               |          | -                   | 391.141              |
| Cobro dividendos                                                  | 7        | 1.600.073           | 330.288              |
| Cobros de intereses                                               |          | 633.742             | 342.960              |
| Otros Cobros                                                      |          | (535.000)           | -                    |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>       |          | <b>(116.673)</b>    | <b>4.070.744</b>     |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>         |          |                     |                      |
| <b>Pagos por inversiones</b>                                      |          | <b>(73.432.320)</b> | <b>(100.950.248)</b> |
| Empresas del grupo y asociadas                                    | 15.1     | (50.010.000)        | (57.625.000)         |
| Inmovilizado intangible                                           | 5        | -                   | (46.187)             |
| Inmovilizado material                                             | 5        | (326.469)           | (6.756)              |
| Inversiones inmobiliarias                                         | 6        | (17.121.706)        | (19.095.922)         |
| Otros activos financieros                                         |          | (5.974.145)         | (24.176.383)         |
| <b>Cobros por desinversiones</b>                                  |          | <b>72.856.207</b>   | <b>9.476.085</b>     |
| Empresas del grupo y asociadas                                    | 15.1     | 1.412.352           | 2.007.709            |
| Inversiones inmobiliarias                                         | 6        | 18.000.000          | 6.727.638            |
| Otros activos financieros                                         |          | 23.281.300          | 739.738              |
| Activos mantenidos para venta                                     | 18       | 29.900.000          | -                    |
| Otros Activos                                                     |          | 262.555             | -                    |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>         |          | <b>(576.113)</b>    | <b>(91.475.163)</b>  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>      |          |                     |                      |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>              |          | <b>(276.461)</b>    | <b>(97.725)</b>      |
| Emisión de instrumentos de patrimonio                             | 12.1     | -                   | -                    |
| Adquisición de instrumentos de patrimonio propios                 | 12.4     | (591.158)           | (208.414)            |
| Enajenación de instrumentos de patrimonio propios                 | 12.4     | 314.697             | 110.689              |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>      |          | <b>31.154.499</b>   | <b>49.321.490</b>    |
| Emisión                                                           |          | 46.363.653          | 53.633.834           |
| Deudas con entidades de crédito                                   |          | 45.250.318          | 53.300.500           |
| Otras deudas                                                      |          | 1.113.335           | 333.333              |
| Devolución y amortización de                                      |          | (15.209.154)        | (4.312.344)          |
| Deudas con entidades de crédito                                   |          | (15.209.154)        | (5.131.381)          |
| Otras deudas                                                      |          | -                   | 819.037              |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>      |          | <b>30.878.038</b>   | <b>49.223.765</b>    |
| Efecto de las variaciones de los tipos de cambio                  |          | -                   | (1.768)              |
| <b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>   |          | <b>30.185.252</b>   | <b>(38.182.423)</b>  |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                 |          | 29.486.879          | 67.669.302           |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                    | 11       | 59.672.131          | 29.486.879           |

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 2024

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **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 Velazquez,47, 28001, Madrid, desde el 9 de enero de 2025 (anteriormente en Paseo de la Castellana 102, 28046, Madrid) (ver Nota 21).

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.

Con fecha 24 de enero de 2024, D. Javier Illán puso su cargo a disposición del Consejo de Administración de MHRE por haber perdido la confianza del Consejo y renunció 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. En el Consejo de



## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

Administración celebrado el 16 de diciembre de 2024, se produjo el cese de D. Luis Basagoiti como Presidente ejecutivo de la Sociedad con la consiguiente extinción de sus contrato, manteniendo su condición de consejero y manteniendo la condición de Presidente no ejecutivo del Consejo de Administración de MHRE. Asimismo, se designó en su lugar a D. Francisco de Borja Escalada Jimenez como Consejero Delegado de MHRE desde dicho momento.

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).

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 2024, 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

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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, 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.

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

- 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.

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 periodo 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 2024 la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (misma situación al 31 de diciembre de 2023).

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **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 2024 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 la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, 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 2024.

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 2024

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 2024, 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 distribución del resultado del ejercicio 2024, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

| (Euros)                                              | 2024              |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Base de reparto                                      |                   |
| Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida) | 15.055.569        |
|                                                      | <b>15.055.569</b> |
| Distribución                                         |                   |
| Reserva Legal                                        | 1.505.557         |
| Dividendos                                           | 13.550.012        |
|                                                      | <b>15.055.569</b> |

### 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 2024**

- 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 distributable 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 2024**

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 2024

|                                      | 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.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 2024, la Sociedad tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayor parte de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias, si bien los hoteles, Meliá Bilbao, Radisson Collection Bilbao, Mercer Plaza Sevilla (anteriormente Nobu Sevilla), El Autor By Autograph Collection, JW Marriot Madrid y Nobu San Sebastián han generado rentas durante el ejercicio, dado que el resto de 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 producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad debe

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 2024**

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 2024**

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 2024**

### 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 2024**

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 2024**

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 2024**

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 adquiere, 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 2024**

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 2024**

### **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 impositivas 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 2024**

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 2024**

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 2024**

### **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 tenía una duración indefinida, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (los ejercicios anuales), se cumplieran las condiciones establecidas en el plan.

Estas condiciones hacían referencia, principalmente, a que el retorno total a los accionistas fuese superior a un porcentaje determinado. Este retorno se medía 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 hubiera producido en cada periodo de cálculo. De esta forma, esta remuneración estaba 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 2024**

El derecho al incentivo se devengaba y se calculaba anualmente, y se liquidaba mediante la entrega de acciones y en el supuesto de que no fuera posible entregar la totalidad de las acciones devengadas, se pagaría en efectivo. Los beneficiarios no podían disponer de dichas acciones por un período de un año desde la fecha de entrega de las mismas.

En la Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2024 se derogó la Política de Gestión vigente desde 30 de septiembre de 2021, que incluía entre otras cosas la política retributiva del equipo directivo, entre cuyos parámetros retributivos se encontraba el denominado "Promote". Asimismo, esa misma Junta General de Accionista aprobó la Política de Remuneraciones de los Consejeros de la Sociedad, que fue modificada y aprobada posteriormente en la Junta General Extraordinaria de 16 de diciembre de 2024.

### **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 recuperase 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:



## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

- / 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 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 de 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).



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Las normas contables aplicables son las siguientes:

- / Los cambios de valor del instrumento de cobertura se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- / Los cambios de valor del elemento cubierto (partida cubierta) atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias desde el inicio de la cobertura.

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)                       | 31/12/23      | Altas /<br>Dotaciones | Bajas          | Traspasos | 31/12/24      |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|----------------|-----------|---------------|
| <b>Coste</b>                  |               |                       |                |           |               |
| Aplicaciones informáticas     | 69.475        | -                     | (1.496)        | -         | 67.979        |
|                               | 69.475        | -                     | (1.496)        | -         | 67.979        |
| <b>Amortización acumulada</b> |               |                       |                |           |               |
| Aplicaciones informáticas     | (281)         | (18.560)              | -              | -         | (18.841)      |
|                               | (281)         | (18.560)              | -              | -         | (18.841)      |
| <b>Valor neto contable</b>    | <b>69.194</b> | <b>(18.560)</b>       | <b>(1.496)</b> | <b>-</b>  | <b>49.138</b> |

| (Euros)                       | 31/12/22      | Altas /<br>Dotaciones | Bajas | Traspasos | 31/12/23      |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|-------|-----------|---------------|
| <b>Coste</b>                  |               |                       |       |           |               |
| Aplicaciones informáticas     | 23.288        | 46.187                | -     | -         | 69.475        |
|                               | 23.288        | 46.187                | -     | -         | 69.475        |
| <b>Amortización acumulada</b> |               |                       |       |           |               |
| Aplicaciones informáticas     | (40)          | (241)                 | -     | -         | (281)         |
|                               | (40)          | (241)                 | -     | -         | (281)         |
| <b>Valor neto contable</b>    | <b>23.248</b> |                       |       |           | <b>69.194</b> |

No se han producido altas durante el ejercicio 2024. Las altas del 2023 correspondieron, principalmente, con los costes de implementación de un nuevo ERP que se adquirió a un tercero y que fue puesto en funcionamiento durante el segundo semestre de 2023.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

| (Euros)                             | 31/12/23       | Altas /<br>Dotaciones | Bajas     | Traspasos | 31/12/24       |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------|-----------|----------------|
| <b>Coste</b>                        |                |                       |           |           |                |
| Instalaciones                       | 237.347        | 325.983               | (146.652) | -         | 416.678        |
| Mobiliario                          | 63.839         | 86                    | -         | -         | 63.925         |
| Equipos para proceso de información | 46.624         | 400                   | -         | -         | 47.024         |
|                                     | 347.810        | 326.469               | (146.652) | -         | 527.627        |
| <b>Amortización acumulada</b>       |                |                       |           |           |                |
| Instalaciones                       | (139.645)      | (35.152)              | 74.002    | -         | (100.795)      |
| Mobiliario                          | (13.443)       | (6.243)               | -         | -         | (19.686)       |
| Equipos para proceso de información | (22.486)       | (9.682)               | -         | -         | (32.168)       |
|                                     | (175.574)      | (51.077)              | 74.002    | -         | (152.649)      |
| <b>Valor neto contable</b>          | <b>172.236</b> |                       |           | -         | <b>374.978</b> |

| (Euros)                             | 31/12/22       | Altas /<br>Dotaciones | Bajas | Traspasos | 31/12/23       |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------|-------|-----------|----------------|
| <b>Coste</b>                        |                |                       |       |           |                |
| 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        |
| <b>Amortización acumulada</b>       |                |                       |       |           |                |
| 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)      |
| <b>Valor neto contable</b>          | <b>224.188</b> |                       |       |           | <b>172.236</b> |

Las altas del 2024 se corresponden, principalmente, con las obras de adecuación de las nuevas oficinas arrendadas por la sociedad en Calle Velázquez, 47, Madrid. Por otro lado, las bajas del ejercicio se corresponden con la baja de instalaciones de las anteriores oficinas de la Sociedad por la finalización del contrato de arrendamiento en calle Castellana 102, Madrid, en donde la Sociedad tenía hasta el 9 de enero de 2025 su antiguo domicilio social y fiscal (ver Nota 1), lo cual ha supuesto una pérdida registrada en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias de 73 miles de euros.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

| Inversión inmobiliaria                                     | Ubicación                                  | Estado         |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|
| 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 Mercer Plaza Sevilla<br>(anteriormente 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 El Autor by Autograph Collection                     | Zorrilla 19, Madrid                        | En explotación |
| Nômade Madrid                                              | Gran Vía 11, Madrid                        | En desarrollo  |
| Hotel Nobu Madrid                                          | Alcalá 26, Madrid                          | En desarrollo  |

Al 31 de diciembre de 2023, 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 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 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 explotación |
| 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).

(\*\*) Activos vendidos durante 2024.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| (Euros)                       | 31/12/23           | Altas /<br>Dotaciones | Bajas              | Traspasos<br>(Nota 18) | 31/12/24           |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Coste</b>                  |                    |                       |                    |                        |                    |
| Terrenos                      | 238.506.975        | 600.089               | (14.580.987)       | -                      | 224.526.077        |
| Construcciones                | 180.596.745        | 17.309.001            | (2.592.493)        | -                      | 195.313.253        |
|                               | 419.103.720        | 17.909.090            | (17.173.480)       | -                      | 419.839.330        |
| <b>Amortización acumulada</b> |                    |                       |                    |                        |                    |
| Construcciones                | (5.502.827)        | (3.084.146)           | -                  | -                      | (8.586.973)        |
|                               | (5.502.827)        | (3.084.146)           | -                  | -                      | (8.586.973)        |
| <b>Deterioros</b>             |                    |                       |                    |                        |                    |
| Terrenos y construcciones     | (12.739.433)       | (922.377)             | 11.003.809         | -                      | (2.658.001)        |
|                               | (12.739.433)       | (922.377)             | 11.003.809         | -                      | (2.658.001)        |
| <b>Valor neto contable</b>    | <b>400.861.460</b> | <b>13.902.567</b>     | <b>(6.169.671)</b> | <b>-</b>               | <b>408.594.356</b> |

Las altas del ejercicio 2024 corresponden principalmente a costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 17.909 miles de euros (19.578 miles de euros en 2023), dentro del cual se incluyen 857 miles de euros (482 miles de euros en 2023) de gastos financieros. El principal capex del ejercicio corresponde a los hoteles Meliá Bilbao, Nobu Madrid, El Autor by Autograph Collection y Nômade Madrid.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha vendido sus activos El Palmar y Palacetes de Córdoba por un importe agregado de 18.000 miles de euros, generando un beneficio de 756 miles de euros, el cual ha sido registrado en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024.

Las altas y bajas de deterioro de los ejercicios 2024 y 2023 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 y por las ventas de activos.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

| (Euros)                       | 31/12/22           | Altas / Dotaciones | Bajas       | Traspasos (Nota 18) | 31/12/23           |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|-------------|---------------------|--------------------|
| <b>Coste</b>                  |                    |                    |             |                     |                    |
| 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        |
| <b>Amortización acumulada</b> |                    |                    |             |                     |                    |
| 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)        |
| <b>Deterioros</b>             |                    |                    |             |                     |                    |
| 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)       |
| <b>Valor neto contable</b>    | <b>418.020.116</b> |                    |             |                     | <b>400.861.460</b> |

### 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 2024 | <i>Yields netas de salida</i> | <i>Tasa de descuento</i> |
|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Hoteles en explotación  | 4,75%-7,00%                   | 8,50%-9,00%              |
| Hoteles en desarrollo   | 5,25%-6,00%                   | 8,50%-10,00%             |
| 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%           |



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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:

| (Euros)                | 31/12/24            |                 |                                         |                                         |
|------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                        | Valor neto contable | Valor razonable | -0,25% en <i>yields</i> netas de salida | +0,25% en <i>yields</i> netas de salida |
| Hoteles en explotación | 295.064.729         | 351.900.000     | 363.000.000                             | 342.000.000                             |

| (Euros)                | 31/12/23            |                 |                                         |                                         |
|------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                        | Valor neto contable | Valor razonable | -0,25% en <i>yields</i> netas de salida | +0,25% en <i>yields</i> netas de salida |
| Hoteles en explotación | 323.834.040         | 378.100.000     | 390.500.000                             | 367.100.000                             |

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)               | 31/12/24            |                 |                                 |                                 |
|-----------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                       | Valor neto contable | Valor razonable | -2,5% en costes de construcción | +2,5% en costes de construcción |
| Hoteles en desarrollo | 113.529.627         | 114.910.000     | 115.610.000                     | 114.540.000                     |

| (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                      |

### Otra información

Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias se encontraban hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios por importe de 163.191.294 euros a 31 de diciembre de 2024 (144.316.543 euros a 31 de diciembre de 2023) (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 2024**

### **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 Meliá de Bilbao (cuyo objeto incluye, además del hotel, el espacio de F&B de fecha 10 de noviembre de 2023, con un plazo inicial que finaliza el 31 de diciembre de 2028. Trascurrido 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 contiene una renta fija actualizable con el IPC anualmente y una renta variable referenciada al resultado operativo anual derivado de la explotación hotelera. El contrato incluía que durante los primeros meses del ejercicio 2024 se iniciaban las obras de actualización del inmueble con una duración de cuatro meses y medio, tras los cuales el hotel fue abierto el 21 de mayo de 2024.

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 Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2036, de acuerdo con los contratos suscritos en julio de 2021. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del Hotel Radisson Collection 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 Mercer Plaza Sevilla (anteriormente 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 firmó un contrato de arrendamiento sobre este inmueble con la cadena española Mercer. 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

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 con ubicación 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. El 30 de octubre de 2024, MHRE, Hotel Project Mastia y Coquette World han firmado una adenda que modifica temporalmente los términos del subarrendamiento del restaurante en el Hotel JW Madrid.
- 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

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 llegó a 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 del ejercicio 2023.

- Arrendamiento del Nômade Madrid: El 4 de enero de 2024, MHRE firmó un contrato con NMD Gran Vía, S.L. para la explotación del futuro Hotel Nômade Madrid. Durante el ejercicio 2024 el anterior inquilino, Iberostar, devolvió la posesión del hotel al iniciarse las obras de reforma y adecuación del inmueble, que será transformado en un hotel de 5 estrellas con 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. Adicionalmente, en relación con el Hotel Nômade Madrid, MHRE tiene contratado una cesión de espacio en la azotea del Hotel Nômade Madrid, 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.

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

- o Cesión de espacio en la azotea del Hotel Nômade Madrid, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2027, más una prórroga automática de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del Hotel El Autor by Autograph Collection Madrid por un plazo de 25 años, siendo los 5 primeros de obligado cumplimiento a contar desde la fecha del acta de

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

entrega (26 de noviembre de 2024). El contrato se prorrogará automáticamente por periodos de 5 años, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta por arrendamiento de este hotel se compone de una renta fija, con crecimiento escalonado, y una parte variable referenciada al resultado neto operativo por el hotel. El espacio de F&B se opera mediante un subarrendamiento, firmado el 12 de julio de 2024 entre MHRE (propietario), Belagua Madrid, S.L.U. (subarrendador) y Goxua Restauración S.L. (subarrendatario), bajo la marca "El Pimiento Verde". La duración inicial es de 5 años, prorrogables hasta 20 años, con un esquema de renta fija y variable, la renta fija aumenta progresivamente hasta ajustarse por IPC en 2027; la renta variable es un porcentaje sobre la facturación ascendiendo progresivamente.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 14.738.044 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 (15.311.698 euros en 2023 - Nota 16.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

| (Euros)                                                        | 31/12/24         | 31/12/23         |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Amortización (Nota 16.4)                                       | 3.084.146        | 3.086.656        |
| Suministros                                                    | 75.059           | 169.397          |
| Tributos                                                       | 798.025          | 872.027          |
| Otros gastos de explotación                                    | 566.702          | 464.317          |
| Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar (Nota 8.1) | 87.995           | 669.133          |
| <b>TOTAL</b>                                                   | <b>4.611.927</b> | <b>5.261.530</b> |

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene compromisos de inversión en las Inversiones inmobiliarias por importe de 17 millones de euros (10 millones de euros en 2023).

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

| (Euros)                | 31/12/24          | 31/12/23          |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Hasta un año           | 11.808.213        | 11.821.182        |
| Entre uno y cinco años | 34.804.035        | 47.211.700        |
| Más de cinco años      | 313.362           | 338.734           |
| <b>TOTAL</b>           | <b>46.925.610</b> | <b>59.371.616</b> |



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 7. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos del ejercicio 2024 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

| (Euros)                                         | 31/12/23          | Altas /<br>Dotaciones | Traspasos<br>(Nota 14) | 31/12/24          |
|-------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Instrumentos de patrimonio a largo plazo</b> |                   |                       |                        |                   |
| Coste                                           | 71.640.954        | 16.457.688            | -                      | 88.098.642        |
| Correcciones valorativas por deterioro          | (26.314.812)      | (7.265.901)           | (7.434.278)            | (41.014.991)      |
| <b>Valor neto contable</b>                      | <b>45.326.142</b> | <b>1.757.509</b>      | <b>(7.434.278)</b>     | <b>47.083.651</b> |

Los movimientos producidos en el ejercicio 2024 han sido los siguientes:

- Con fecha 7 de marzo de 2024, MHRE ha realizado una aportación no dineraria a los fondos propios de la Sociedad del grupo MHRE San Roque, S.L.U., mediante la aportación de parte del derecho de crédito por importe de 10 millones de euros que la Sociedad ostentaba frente a su filial (Nota 15.1).
- La Sociedad, con fecha 18 de noviembre de 2024 ha realizado una segunda 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 importe de 6 millones de euros que la Sociedad ostentaba frente a su filial (Nota 15.1).
- Durante el ejercicio 2023 la Sociedad registró una provisión de 7.434 miles de euros para hacer frente al patrimonio neto negativo que tenía la filial MHRE San Roque, S.L.U. (Nota 14.1). Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha traspasado dicha provisión a "correcciones valorativas por deterioro" de la participación en dicha filial.
- Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2024 se han dotado correcciones valorativas por deterioro sobre las participaciones en MHRE San Roque, S.L.U. por importe de 5.303 miles de euros (2.643 miles de euros en 2023) y Alcaidesa Holding, S.A.U. 1.963 miles de euros (2.042 miles de euros), tomando en consideración el patrimonio neto de dichas entidades participadas.
- Con fecha 31 de diciembre de 2024, MHRE ha realizado una aportación no dineraria a los fondos propios sin ampliación de capital a empresa del grupo Hotel Villa Miraconcha, S.L.U., mediante la aportación de parte del derecho de crédito por un importe de 450 miles de euros que la Sociedad ostenta frente a su filial.
- Con fecha 28 de noviembre de 2024, la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de GreenShanck, S.L. un total de 3.000 acciones de 1 euro cada una de ellas, obteniendo una participación por tanto de 3.000 euros en dicha sociedad. Posteriormente, el 13 de diciembre de 2024 se ha realizado una ampliación del capital de 7.000 nuevas acciones habiendo suscrito la Sociedad 4.686 acciones por un importe de 4.686 euros obteniendo



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

un porcentaje de participación del 77%.

El detalle y los movimientos del ejercicio 2023 de las distintas partidas que componen este epígrafe fueron los siguientes:

| (Euros)                                         | 31/12/22          | Altas /<br>Dotaciones | Bajas /<br>Reversiones | Traspasos | 31/12/23          |
|-------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------|-------------------|
| <b>Instrumentos de patrimonio a largo plazo</b> |                   |                       |                        |           |                   |
| Coste                                           | 71.640.954        | -                     | -                      | -         | 71.640.954        |
| Correcciones valorativas por deterioro          | (21.629.864)      | (4.684.948)           | -                      | -         | (26.314.812)      |
| <b>Valor neto contable</b>                      | <b>50.011.090</b> | <b>(4.684.948)</b>    | -                      | -         | <b>45.326.142</b> |

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad dotó una provisión por importe de 7.434.278 euros para hacer frente al patrimonio neto negativo que tenía la filial MHRE San Roque, S.L.U. a 31 de diciembre de 2023 (Nota 14.1).

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

| Sociedad                       | Domicilio                                | Actividad                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Varia Pza Magdalena, S.L.U.    | Calle de Velázquez 47, Madrid            | Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.                                                                                                                                                                           |
| Alcaidesa Holding, S.A.U.      | Calle de Velázquez 47, Madrid            | Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.                                                                                                                                                                           |
| MHRE San Roque, S.L.U.         | Calle de Velázquez 47, Madrid            | Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.                                                                                                                                                                           |
| Global Kioto, S.L.U.           | Calle de Velázquez 47, Madrid            | Sin actividad                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hotel Villa Miraconcha, S.L.U. | Avenida de la Libertad 25, San Sebastián | La explotación de un negocio de servicios de alojamiento y hospedaje bajo la forma de hotel, hostel, fonda, pensión o cualquier otro legalmente permitido, así como la adquisición, compra y arrendamiento no financiero de locales o inmuebles para tales fines. |
| GreenShank S.L.                | Calle de Velázquez 47, Madrid            | La constitución, participación por sí misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras empresas o sociedades. La adquisición, enajenación, tenencia y explotación de bienes inmuebles.                                                                 |

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

| (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 |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Ejercicio 2024</b>         |                     |                        |            |                  |                                     |                       |                          |                                      |
| Varia Plaza Magdalena, S.L.U. | 21.664.092          | 100%                   | 505.400    | 20.127.222       | 1.130.123                           | 21.762.745            | 1.903.290                | 1.609.336                            |
| Alcaidesa Holding, S.A.U.     | 21.699.492          | 100%                   | 13.639.455 | 9.063.329        | (1.010.845)                         | 21.691.939            | (670.546)                | -                                    |
| Global Kioto S.L.U.           | 1                   | 100%                   | 3.600      | (4.692)          | (611)                               | (1.703)               | -                        | -                                    |
| GreenShank S.L.               | 7.686               | 77%                    | 3.000      | 6.526            | (7.489)                             | 2.038                 | (7.489)                  | -                                    |
| Hotel Villa Miraconcha S.L.U. | 450.001             | 100%                   | 3.000      | (104.821)        | (295.413)                           | (397.234)             | (180.509)                | -                                    |
| MHRE San Roque, S.L.U.        | 3.262.379           | 100%                   | 3.000      | 8.538.280        | (5.328.901)                         | 3.212.379             | (5.370.297)              | -                                    |
|                               | <b>47.083.651</b>   |                        |            |                  |                                     |                       |                          | <b>1.609.336</b>                     |

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2023 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. |

| (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 |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Ejercicio 2023</b>         |                     |                        |            |                  |                                     |                       |                          |                                      |
| 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)             | -                                    |
|                               | <b>45.326.142</b>   |                        |            |                  |                                     |                       |                          | <b>330.288</b>                       |

Los resultados de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas indicadas en los cuadros anteriores corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 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              |                    |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                           | 31/12/24                   | 31/12/23          | 31/12/24                    | 31/12/23           | 31/12/24           | 31/12/23           |
| <b>Activos financieros a largo plazo</b>                                  |                            |                   |                             |                    |                    |                    |
| Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias             |                            |                   |                             |                    |                    |                    |
| Cartera de negociación                                                    | -                          | -                 | -                           | 232.964            | -                  | 232.964            |
| Derivados de cobertura                                                    | -                          | -                 | 390.937                     | 710.421            | 390.937            | 710.421            |
| Activos financieros a coste amortizado                                    | -                          | -                 | 143.830.999                 | 105.452.570        | 143.830.999        | 105.452.570        |
|                                                                           | -                          | -                 | 144.221.936                 | 106.395.955        | 144.221.936        | 106.395.955        |
| <b>Activos financieros a corto plazo</b>                                  |                            |                   |                             |                    |                    |                    |
| Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias | 4.207.667                  | 22.364.390        | -                           | -                  | 4.207.667          | 22.364.390         |
| Activos financieros a coste amortizado                                    | -                          | -                 | 6.949.318                   | 3.488.944          | 7.797.648          | 3.488.944          |
| Derivados de Cobertura                                                    | -                          | -                 | 32.993                      | -                  | 32.993             | -                  |
|                                                                           | 4.207.667                  | 22.364.390        | 6.982.311                   | 3.488.944          | 12.038.308         | 25.853.334         |
| <b>TOTAL</b>                                                              | <b>4.207.667</b>           | <b>22.364.390</b> | <b>151.204.247</b>          | <b>109.884.899</b> | <b>156.260.244</b> | <b>132.249.289</b> |

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

| (Euros)                                                    | Instrumentos de patrimonio |                   | Créditos, derivados y otros |                    | Total              |                    |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                            | 31/12/24                   | 31/12/23          | 31/12/24                    | 31/12/23           | 31/12/24           | 31/12/23           |
| <b>Activos financieros a largo plazo</b>                   |                            |                   |                             |                    |                    |                    |
| Créditos a largo plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)  | -                          | -                 | 139.454.217                 | 103.463.946        | 139.454.217        | 103.463.946        |
| Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)           | -                          | -                 | 2.812.868                   | 1.874.784          | 2.812.868          | 1.874.784          |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1) | -                          | -                 | 1.954.851                   | 1.057.225          | 1.954.851          | 1.057.225          |
|                                                            | -                          | -                 | 144.221.936                 | 106.395.955        | 144.221.936        | 106.395.955        |
| <b>Activos financieros a corto plazo</b>                   |                            |                   |                             |                    |                    |                    |
| Créditos a corto plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)  | -                          | -                 | 2.959.852                   | -                  | 2.959.852          | -                  |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1) | -                          | -                 | 2.784.062                   | 3.196.772          | 2.784.062          | 3.196.772          |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)       | -                          | -                 | 898.373                     | 5.701              | 898.373            | 5.701              |
| Deudores varios                                            | -                          | -                 | 774                         | 2.003              | 774                | 2.003              |
| Derivados (Nota 8.2)                                       | -                          | -                 | 32.993                      | -                  | 32.993             | -                  |
| Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)           | 4.207.667                  | 22.364.390        | 306.257                     | 284.468            | 4.513.924          | 22.648.857         |
|                                                            | 4.207.667                  | 22.364.390        | 6.982.311                   | 3.488.944          | 11.189.978         | 25.853.334         |
| <b>TOTAL</b>                                               | <b>4.207.667</b>           | <b>22.364.390</b> | <b>151.204.247</b>          | <b>109.884.899</b> | <b>155.411.914</b> | <b>132.249.289</b> |

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

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo por importe de 1.955 miles de euros 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)                           | 31/12/24         | 31/12/23         |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Clientes                          | 1.038.697        | 1.321.685        |
| Facturas pendientes de formalizar | 1.745.365        | 1.875.087        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>2.784.062</b> | <b>3.196.772</b> |

Dentro del saldo de clientes se incluye, entre otros, parte de la facturación por la renta variable correspondiente al hotel JW Marriot Madrid.

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

#### 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 88 miles de euros (669 miles de euros de dotación valorativa por deterioro a 31 de diciembre 2023) de reversiones valorativas por deterioro.

### 8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

| (Euros)                                      | 31/12/24         | 31/12/23          |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b> |                  |                   |
| Instrumentos financieros derivados           | -                | 232.964           |
| Derivados de cobertura                       | 390.937          | 710.421           |
| Fianzas y depósitos                          | 2.421.931        | 931.399           |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>2.812.868</b> | <b>1.874.784</b>  |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b> |                  |                   |
| Depósitos                                    | 121.888          | 92.750            |
| Fianzas                                      | 184.369          | 191.717           |
| Derivados (Nota 16.6)                        | 32.993           | -                 |
| Fondos de inversión                          | 4.207.667        | 22.364.390        |
| Créditos a empresas                          | -                | -                 |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>4.546.917</b> | <b>22.648.857</b> |

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

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 2024, la sociedad ha recuperado el depósito restante generándose un incremento de su valor razonable en 35.834 euros (incremento de 32.750 euros en 2023) (Nota 16.6).

Los derivados de cobertura por importe total de 390.937 euros (710.421 en 2023) 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 financiaciones obtenidas en relación con los hoteles Nômade Madrid y Mercer Plaza Sevilla (anteriormente 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 112.561 euros en el patrimonio neto, con motivo de su valoración al 31 de diciembre de 2024 (789.738 en 2023), y pérdidas por 206.923 euros en la cuenta de resultados del ejercicio 2024 (151.741 en 2023), con motivo del devengo de dichas primas pagadas (Nota 16.6).

Las fianzas por importe de 2.421.931 euros corresponden principalmente 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 2024 se recibió la fianza asociada al arrendamiento del hotel Meliá Bilbao, por importe de 500 miles de euros y que fue depositada ante el correspondiente Organismo Público. Asimismo, dentro de las fianzas se registran 848 miles de euros correspondientes a una indemnización acordada con el anterior arrendatario del hotel Nômade Madrid, anteriormente Iberostar Las Letras, por la resolución anticipada de su contrato y que se encuentra pendiente de imputar a resultados. La Sociedad ha abonado la cantidad de 848 miles de euros que la Sociedad irá imputando a resultados durante la duración del nuevo contrato de arrendamiento.

Los instrumentos de patrimonio por importe de 4.207.667 euros (22.364.390 euros en 2023) corresponden a inversiones realizadas durante el ejercicio 2024 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. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha reembolsado uno de ellos. A 31 de diciembre de 2024 la valoración del fondo restante ha generado una pérdida de 495.763 euros (Nota 16.6). Por otro lado, la Sociedad ha obtenido unos beneficios durante el ejercicio por la compraventa parcial de dichos fondos al 31 de diciembre de 2024 por importe de 922.713 euros (Nota 16.6).

Dentro de créditos a empresas se incluye un préstamo otorgado a un arrendatario correspondiente al local de restauración ubicado en el hotel JW Marriott, por importe total de 133.236 euros de capital. Los intereses devengados durante el ejercicio 2024 ascienden a 6.464 estando pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2024 12.102 euros. El préstamo tenía una duración de 1 año y devengan un tipo de interés fijo. Se ha firmado una adenda al contrato estableciendo un calendario de pagos. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 se encuentra deteriorado en su totalidad. Por otro lado, en el mismo epígrafe "créditos a empresas" a 31 de diciembre de 2023 se encontraba registrado un crédito concedido a la sociedad Villa Miraconcha S.L.U. por importe de 282.071 euros deteriorados en su totalidad. Tras la adquisición de esta sociedad (Nota 1) se ha procedido a revertir dicho deterioro en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024.



## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **9. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES**

El saldo al 31 de diciembre de 2024 de 620.125 euros (983.786 euros al 31 de diciembre de 2023) 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 2024 de 193.904 euros (128.484 euros al 31 de diciembre de 2023) corresponde a gastos facturados por anticipado cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

El saldo incluido en el pasivo al 31 de diciembre de 2024 de 196.787 euros (16.788 euros al 31 de diciembre de 2023) 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 2024 es 7.672.131 euros (29.486.879 euros a 31 de diciembre de 2023). Sobre dicho saldo no existen restricciones a su disponibilidad (483 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Dentro de otros activos líquidos equivalentes se incluyen depósitos a un mes contratados con las entidades bancarias CaixaBank, S.A. y Banco de Sabadell, S.A. por importes de 49.000.000 euros y 3.000.000 euros respectivamente a un tipo de interés entre el 2,59% y 2,86% nominal anual y del 2,63% y 2,90% TAE. Los depósitos se contrataron durante el mes de diciembre de 2024 y han sido reembolsados en enero del 2025 generando un beneficio en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 25.317 euros los cuales se encuentran registrados dentro del epígrafe "ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024.

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 2024, el capital social de MHRE está compuesto por 116.032.487 acciones (116.032.487 acciones a 31 de diciembre de 2023) 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.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

El detalle de los Accionistas con una participación superior a 5% en el capital de MHRE al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| Accionista                                     | % Particip. |
|------------------------------------------------|-------------|
| CL MH Spain S.à. (controlada por Castlake)     | 49,72%      |
| Arconas International                          | 8,03%       |
| Mutualidad General de Previsión de la Abogacía | 5,05%       |

El detalle de los Accionistas con una participación superior a 5% en el capital de MHRE al 31 de diciembre de 2023 era 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 2024

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

### Movimientos en el capital durante el ejercicio 2023

No se produjeron movimientos en el capital de la Sociedad.

## 12.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución.

Durante el ejercicio 2024 no se ha producido movimiento en la prima de emisión ascendiendo a 31 de diciembre de 2024 a 341.887.362 euros.

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

## 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<br>31/12/23 | Distribución<br>de resultados | Otras<br>variaciones<br>(Nota 12.4) | Saldo al<br>31/12/24 |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Reserva legal                       | 3.040.560            | -                             | -                                   | 3.040.560            |
| Reservas voluntarias                | 18.217.701           | -                             | (17.022.060)                        | 1.195.641            |
|                                     | 21.258.261           | -                             | (17.022.060)                        | 4.236.201            |
| Resultados de ejercicios anteriores | -                    | (16.909.539)                  | 16.909.539                          | -                    |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>21.258.261</b>    | <b>(16.909.539)</b>           | <b>112.521</b>                      | <b>4.236.201</b>     |

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

| (Euros)                             | Saldo al<br>31/12/22 | Distribución<br>de resultados | Otras<br>variaciones<br>(Nota 12.4) | Saldo al<br>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                          | -                    |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>33.306.427</b>    | <b>(12.012.157)</b>           | <b>(36.009)</b>                     | <b>21.258.261</b>    |

Dentro de "Otras variaciones" del ejercicio 2024 se incluye la compensación de los resultados de ejercicios anteriores (pérdidas por 16.909.539 euros), que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2024, 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

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 distributable 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 9.707.248 euros (26.616.787 euros a 31 de diciembre de 2023) 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 21 de junio de 2024 aprobó, entre varias cuestiones, compensar las pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 16.909.539 euros con cargo a dicha reserva voluntaria especial. En este sentido, se procedió a publicar el 27 de junio de 2024 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 18 de septiembre de 2024, acordaron por unanimidad ejecutar dicha compensación.

## 12.4. Acciones de la Sociedad

Durante el ejercicio 2024 MHRE adquirió 225.233 acciones propias (67.448 acciones en 2023) a un precio medio de 2,62 euros por acción (3,09 euros por acción en 2023), y vendió 118.552 acciones propias (33.858 acciones propias en 2023) a un precio medio de 2,68 euros por acción (3,31 euros por acción en 2023). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de (112.521 euros) (-36.008 euros en 2023), ha sido registrada en

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

“Reservas voluntarias” (Nota 12.3).

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantenía en cartera 373.951 acciones propias que representan un 0,3 % del capital social (267.270 acciones propias que representaban un 0,2% del capital social al 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              |                    |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                                | 31/12/24                                    | 31/12/23           | 31/12/24          | 31/12/23          | 31/12/24           | 31/12/23           |
| <b>Pasivos financieros a largo plazo</b>       |                                             |                    |                   |                   |                    |                    |
| Pasivos financieros a coste amortizado o coste | 154.796.432                                 | 137.486.648        | 2.424.031         | 861.690           | 157.220.463        | 138.348.338        |
|                                                | 154.796.432                                 | 137.486.648        | 2.424.031         | 861.690           | 157.220.463        | 138.348.338        |
| <b>Pasivos financieros a corto plazo</b>       |                                             |                    |                   |                   |                    |                    |
| Pasivos financieros a coste amortizado o coste | 28.760.465                                  | 5.458.378          | 11.264.634        | 10.695.269        | 40.025.099         | 16.153.647         |
|                                                | 28.760.465                                  | 5.458.378          | 11.264.634        | 10.695.269        | 40.025.099         | 16.153.647         |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>183.556.897</b>                          | <b>142.945.026</b> | <b>13.688.665</b> | <b>11.556.959</b> | <b>197.245.562</b> | <b>154.501.985</b> |

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

| (Euros)                                        | Nota | 31/12/24           | 31/12/23           |
|------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Pasivos financieros a largo plazo</b>       |      |                    |                    |
| Deudas con entidades de crédito                | 13.1 | 154.796.432        | 137.486.648        |
| Otros pasivos financieros                      | 13.2 | 2.424.031          | 861.690            |
|                                                |      | 157.220.463        | 138.348.338        |
| <b>Pasivos financieros a corto plazo</b>       |      |                    |                    |
| Deudas con entidades de crédito                | 13.1 | 28.760.465         | 5.458.378          |
| Otros pasivos financieros                      | 13.2 | 42.000             | 1.378.670          |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 13.3 | 10.914.210         | 9.316.599          |
|                                                |      | 39.716.675         | 16.153.647         |
| <b>TOTAL</b>                                   |      | <b>196.937.138</b> | <b>154.501.985</b> |

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 2024, 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                | 28.760.465        | 26.129.041        | 45.929.808        | 7.146.975        | 7.466.515        | 70.249.799        | 156.922.138        | 185.682.603        |
| Otros pasivos financieros                      | 42.000            | 44.533            | 482.333           | 42.000           | 42.000           | 1.813.165         | 2.424.031          | 2.466.031          |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 10.914.210        | -                 | -                 | -                | -                | -                 | -                  | 10.914.210         |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>39.716.675</b> | <b>26.131.574</b> | <b>46.412.141</b> | <b>7.188.975</b> | <b>7.508.515</b> | <b>72.062.964</b> | <b>159.346.169</b> | <b>199.062.844</b> |

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2023, sin considerar los gastos de formalización de deudas, era como sigue:

| (Euros)                                        | Corriente         | 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   | Total no corriente |                    |
| 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          |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>16.153.647</b> | <b>5.787.246</b> | <b>25.247.213</b> | <b>45.329.019</b> | <b>5.927.585</b> | <b>57.921.922</b> | <b>140.212.985</b> | <b>166.366.632</b> |

### 13.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| Tipo de deuda                                           | Tipo nominal    | Año de vto. | Saldo pendiente    | No corriente       | Corriente         |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Préstamos hipotecarios</b>                           |                 |             | <b>163.191.294</b> | <b>156.922.138</b> | <b>6.269.157</b>  |
| Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)              | 2,38%           | 2026        | 10.488.000         | 10.056.000         | 432.000           |
| Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo B - capex)      | 2,40%           | 2026        | 10.024.780         | 9.611.860          | 412.920           |
| Hotel JW Marriot - Tramo A (2014)                       | 2,95%           | 2030        | 9.926.318          | 8.152.046          | 1.774.272         |
| Hotel JW Marriot - Tramo A (2016)                       | 2,95%           | 2026        | 514.611            | 174.070            | 340.541           |
| Hotel JW Marriot - Tramo B                              | 2,95%           | 2027        | 10.355.625         | 10.105.725         | 249.900           |
| Hotel JW Marriot - Préstamo Aval ICO                    | 3,35%           | 2027        | 31.560.000         | 30.798.400         | 761.600           |
| Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1                         | Euribor + 1%    | 2036        | 12.307.094         | 11.387.094         | 920.000           |
| Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2                         | Euribor + 1%    | 2036        | 955.406            | 875.406            | 80.000            |
| Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3                         | Euribor + 2%    | 2036        | 4.640.000          | 4.288.000          | 352.000           |
| Hotel Meliá Bilbao - préstamo 4                         | Euribor + 1,6%  | 2036        | 6.740.000          | 6.220.000          | 520.000           |
| Hotel Mercer Plaza Sevilla (anteriormente Nobu Sevilla) | Euribor + 1,75% | 2033        | 7.869.459          | 7.645.156          | 224.303           |
| Hotel Nómade Madrid                                     | Euribor + 2,00% | 2033        | 28.000.000         | 27.947.500         | 52.500            |
| Hotel Nobu San Sebastián                                | Euribor + 1,50% | 2037        | 12.710.001         | 12.630.563         | 79.438            |
| Hotel El Autor by Autograph Collection (Madrid)         | Euribor + 1,50% | 2034        | 17.100.000         | 17.030.318         | 69.683            |
| <b>Otros préstamos</b>                                  |                 |             | <b>22.000.000</b>  | <b>-</b>           | <b>22.000.000</b> |
| Complejo Alcaidesa (Hotel + villas)                     | Euribor + 1,75% | 2026        | 22.000.000         | -                  | 22.000.000        |
| <b>Intereses devengados pendientes de pago</b>          |                 |             | <b>492.661</b>     | <b>-</b>           | <b>492.661</b>    |
| <b>Gastos de formalización de deudas</b>                |                 |             | <b>(2.125.706)</b> | <b>(2.125.706)</b> | <b>-</b>          |
| <b>Otras</b>                                            |                 |             | <b>(1.353)</b>     | <b>-</b>           | <b>(1.353)</b>    |
| <b>TOTAL</b>                                            |                 |             | <b>183.556.896</b> | <b>154.796.432</b> | <b>28.760.465</b> |

Durante el ejercicio 2024 se han obtenido las siguientes financiaciones:

Con fecha 20 de mayo de 2024 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con KUTXABANK, S.A., vinculado al hotel Meliá Bilbao y por importe de 7.000 miles de euros. Esta financiación tiene un plazo de 12 años y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 1.60%.



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Con fecha 8 de octubre de 2024 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con Banco Sabadell, vinculado al hotel El Autor By Autograph Collection por importe de 22.000 miles de euros, habiéndose dispuesto a 31 de diciembre de 2024 de 17.100 miles de euros. Esta financiación tiene un plazo de 10 años y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 1.50%. La primera cuota de amortización se deberá abonar el 8 de enero de 2026.

Con fecha 17 de diciembre de 2024 se firmó un contrato de financiación con Banco Sabadell, S.A., por importe de 22.000 miles de euros. Esta financiación tiene un plazo de 2 años y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 1.75%. A fecha actual, la Sociedad ha clasificado el préstamo en el corto plazo dado que dicha financiación está asociada a la realización de una operación que no se ha realizado y, por tanto, se activa la cláusula de vencimiento anticipado.

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

| Tipo de deuda                                      | Tipo nominal    | Año de<br>vto. | Saldo<br>pendiente | No corriente       | Corriente        |
|----------------------------------------------------|-----------------|----------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Préstamos hipotecarios</b>                      |                 |                | <b>144.316.543</b> | <b>139.351.295</b> | <b>4.965.248</b> |
| 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 Vía 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         | -                |
| <b>Intereses devengados pendientes de pago</b>     |                 |                | <b>488.459</b>     | <b>-</b>           | <b>488.459</b>   |
| <b>Gastos de formalización de deudas</b>           |                 |                | <b>(1.864.647)</b> | <b>(1.864.647)</b> | <b>-</b>         |
| <b>Otras</b>                                       |                 |                | <b>4.671</b>       | <b>-</b>           | <b>4.671</b>     |
| <b>TOTAL</b>                                       |                 |                | <b>142.945.026</b> | <b>137.486.648</b> | <b>5.458.378</b> |

(\*) Clasificado en pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta (Nota 18).

Durante el ejercicio 2023 se obtuvieron las siguientes financiaciones:

Se dispusieron 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 2024**

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 Mercer Plaza Sevilla (anteriormente 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%.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 6.365 miles de euros (5.183 miles de euros en 2023 - Nota 16.5).

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Bilbao, el Hotel Meliá Bilbao, el Hotel JW Marriott Madrid, el Hotel Nômade Madrid, el Hotel Mercer Plaza Sevilla (anteriormente Nobu Sevilla) y el Hotel El Autor by Autograph Collection 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 2024 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

### **13.2. Otros pasivos financieros**

En el epígrafe de “otros pasivos financieros a largo plazo”, al 31 de diciembre de 2024 se incluyen fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de MHRE por importe de 1.489.531 euros (861.690 euros en 2023). El periodo de vencimiento de estas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

Por otro lado, en dicho epígrafe también se incluyen a 31 de diciembre de 2024, 934 miles de euros (1.250 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) que aportó 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 ir entregando una parte al arrendatario de dicho hotel, según las condiciones acordadas en el contrato de arrendamiento. Asimismo, si bien dicha cantidad fue 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. Por este concepto se encuentran registrados en el corto plazo 42 miles de euros al 31 de diciembre de 2024.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

| (Euros)                                      | 31/12/24          | 31/12/23         |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Proveedores                                  | 6.105.663         | 6.313.637        |
| Acreedores varios                            | 1.648.406         | 2.650.234        |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 3.089.780         | 349.503          |
| Anticipos de clientes                        | 70.361            | 3.225            |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>10.914.210</b> | <b>9.316.599</b> |

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 2024 se incluyen principalmente provisiones por bonus por importe de 440.000 euros (121.325 euros a 31 de diciembre de 2023) (Nota 16.2) e indemnizaciones devengadas durante el ejercicio 2024 que se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024 por importe de 2.513.889 euros. El importe recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2024 correspondiente a dichas indemnizaciones asciende a de 3.110 miles de euros registrados en bajo el epígrafe "gastos de personal" (Nota 16.2) de los cuáles han sido pagados 596 miles de euros.

## 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 otras responsabilidades | -             | -             | -        |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b> |

El detalle y los movimientos del ejercicio de este epígrafe son los siguientes:

| (Euros)                                | Saldo a 31/12/2023 | Dotaciones | Reversiones/ aplicaciones | Traspasos (Nota 7) | Saldo a 31/12/2024 |
|----------------------------------------|--------------------|------------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| 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)                 | -                  | -                  |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>7.969.278</b>   | <b>-</b>   | <b>(535.000)</b>          | <b>(7.434.278)</b> | <b>-</b>           |

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

| (Euros)                                | Saldo a<br>31/12/2022 | Dotaciones       | Reversiones/<br>aplicaciones | Saldo a<br>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               |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>35.000</b>         | <b>7.934.278</b> | <b>-</b>                     | <b>7.969.278</b>      |

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad dotó una provisión por importe de 7.434.278 euros para hacer frente al patrimonio neto negativo que tenía la filial MHRE San Roque, S.L.U. a 31 de diciembre de 2023. Durante el ejercicio 2024, la sociedad ha traspasado dicha provisión a deterioro de las participaciones de la sociedad filial MHRE San Roque, S.L.U (Nota 7).

Con fecha 29 de diciembre de 2023 la Sociedad firmó 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). Dicha indemnización ha sido ejecutada y pagada con fecha 12 de enero de 2024.

### 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.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2024 y 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

| Parte vinculada                                | Naturaleza de la vinculación   |
|------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b><u>EJERCICIO 2024</u></b>                   |                                |
| 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              |
| Global Kioto, S.L.U.                           | Empresa del grupo              |
| Hotel Villa Miraconcha, 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 |
| Vouching, S.L. (Grupo Sancus Capital)          | 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   |
| <b><u>EJERCICIO 2023</u></b>                   |                                |
| 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                 |

(\*) Sociedad vinculada a un exconsejero hasta el 24 de enero de 2024.

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.



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 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     |           |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                   | 2024               | 2023      | 2024                              | 2023      | 2024      | 2023      |
| Ingresos por servicios de gestión | 24.000             | 24.000    | -                                 | -         | 24.000    | 24.000    |
| Arrendamientos (Nota 16.3)        | -                  | -         | (103.014)                         | (119.844) | (103.014) | (119.844) |
| Servicios profesionales           | -                  | -         | (273.973)                         | (55.623)  | (273.973) | (55.623)  |
| Compra de materiales              | -                  | -         | -                                 | (23.018)  | -         | (23.018)  |
| Transportes                       | -                  | -         | -                                 | (17.050)  | -         | (17.050)  |
| Ingresos por dividendos (Notas 7) | 1.609.336          | 330.288   | -                                 | -         | 1.609.336 | 330.288   |
| Ingresos por intereses            | 6.479.920          | 3.118.457 | -                                 | -         | 6.479.920 | 3.118.457 |

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

| (Euros)                                   | Empresas del grupo |             | Entidades vinculadas a consejeros |         | Total       |             |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------|-----------------------------------|---------|-------------|-------------|
|                                           | 2024               | 2023        | 2024                              | 2023    | 2024        | 2023        |
| Clientes (Nota 8)                         | 898.373            | 5.701       | -                                 | -       | 898.373     | 5.701       |
| Acreedores                                | -                  | -           | (331.507)                         | (9.447) | -           | (9.447)     |
| Créditos otorgados a largo plazo (Nota 8) | 139.454.217        | 103.463.946 | -                                 | -       | 139.454.217 | 103.463.946 |
| Créditos otorgados a corto plazo (Nota 8) | 2.959.852          | -           | -                                 | -       | 2.959.852   | -           |

El detalle de los créditos otorgados a empresas del grupo es el siguiente:

| (Euros)                                 | 31/12/24           | 31/12/23           |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Créditos otorgados a largo plazo</b> |                    |                    |
| Alcaidesa Holding, S.A.U.               | 2.380.894          | 2.239.132          |
| MHRE San Roque, S.L.U.                  | 137.073.323        | 96.889.499         |
| Varia Pza Magdalena, S.L.U.             | -                  | 4.335.315          |
|                                         | 139.454.217        | 103.463.946        |
| <b>Créditos otorgados a corto plazo</b> |                    |                    |
| Varia Pza Magdalena, S.L.U.             | 2.831.927          | -                  |
| Hotel Villa Miraconcha S.L.U.           | 127.925            | -                  |
|                                         | 2.959.852          | -                  |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>142.414.069</b> | <b>103.463.946</b> |

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de los préstamos otorgados a Varia Pza Magdalena, S.L.U. se compone de 2.776.250 euros de principal y 55.677 euros de intereses (4.321.108 euros de principal y 14.207 euros de intereses a 31 de diciembre de 2023). 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. El vencimiento de los mismos es el 30 de junio de 2025, motivo por el cual al 31 de diciembre de 2024 se han clasificado en el corto plazo.

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de los préstamos otorgados a la empresa del grupo Alcaidesa Holding, S.A.U. es por importe total de 2.175.000 euros de principal y 205.894 euros de intereses (2.175.000 euros de principal y 64.132 euros de interés a 31 de diciembre de 2023). Estos préstamos tienen una duración de 24 meses a contar desde el 27 de abril del 2023 y, en caso de que no se amortizarse o se convirtiese en capital se ampliaría por un periodo de 12 meses, situándose su vencimiento en abril de 2026 y devengando un tipo de interés del 6,5% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U. varios préstamos por un importe total de 50.100.000 euros (55.450.000 euros en 2023) siendo el importe total dispuesto a 31 de diciembre de 2024 de 127.140.000 euros (93.130.100 euros en 2023) y 9.933.323 euros de interés (3.759.399 en 2023). 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 (Nota 7).

Con fecha 18 de noviembre 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 6 millones (Nota 7).

Con fecha 11 de noviembre de 2024 la Sociedad firmo un contrato con la sociedad Vouching, S.L. (Grupo Sancus Capital) para la prestación de servicios de gestión y consultoría estratégica. Dicho contrato contempla una remuneración fija anual, la cual se ha devengado parcialmente durante el año 2024 por importe de 273.973 euros, y unos incentivos a largo plazo cuyo devengo queda condicionado a que el valor de la Sociedad se incremente en una proporción superior al 10% y se proporcione a todos los accionistas la posibilidad de realizar el valor de su inversión, no habiéndose devengado dichos incentivos durante el año 2024. Este contrato ha sido ratificado en la Junta General de Accionistas de 16 de diciembre de 2024. En dicha Junta General de Accionistas D. Francisco Borja Escalada Jimenez renunció a su retribución como CEO de la Sociedad.

### **15.2. Administradores y alta dirección**

Con fecha 24 de enero de 2024, D. Javier Illán puso su cargo a disposición del Consejo de Administración de MHRE por haber perdido la confianza del Consejo y renunció 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 acepto su dimisión y, en el mismo acto, designaron a D. Luis Basagoiti como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de MHRE en sustitución de D. Javier Illán y modificaron la composición de la Comisión Ejecutiva Inmobiliaria y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

Con fecha 22 de marzo de 2024 D. José María Castellano Ríos renunció a sus cargos de consejero dominical del Grupo, miembro de las Comisión de Auditoría y Control y miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Con la misma fecha se nombra por cooptación como consejero dominical a D. Pablo Castellano Vázquez en representación de Alazady España S.L., cargo que fue ratificado en la pasada Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2024.

Con fecha 16 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de MHRE acuerda la extinción del contrato de D. Luis Basagoiti como Consejero Delegado de MHRE. Posteriormente, con fecha 20 de diciembre de 2024, la Junta General de Accionistas de MHRE ha designado a D. Francisco Borja Escalada Jiménez como Consejero Delegado de MHRE.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de MHRE está formado por 10 personas, 7 hombres y 3 mujeres (9 personas, 6 hombres y 3 mujeres al 31 de diciembre de 2023).

| (Euros)         | 2024             | 2023             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Administradores |                  |                  |
| Sueldos         | 243.333          | 300.000          |
| Dietas          | 235.500          | 168.000          |
|                 | <b>478.833</b>   | <b>468.000</b>   |
| Alta dirección  |                  |                  |
| Sueldos         | 700.000          | 800.000          |
| Bonus           | -                | -                |
|                 | <b>700.000</b>   | <b>800.000</b>   |
| <b>TOTAL</b>    | <b>1.178.833</b> | <b>1.268.000</b> |

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los actuales Administradores ni a los anteriores Administradores (tampoco al 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos a los actuales Administradores ni a los anteriores Administradores o a su representante persona física, ni había obligaciones asumidas por cuenta de este a título de garantía (tampoco al 31 de diciembre de 2023).

En la Junta General de Accionistas de 16 de diciembre de 2024, se acuerda dispensar a D. Francisco de Borja Escalada Jiménez de la obligación de no desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad recogida en el artículo 229.1.f) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("LSC"), refiriéndose esta dispensa, exclusivamente, a la tenencia de una participación y el ejercicio de cualquier responsabilidad o cargo por D. Francisco de Borja Escalada Jiménez en (i) el Hotel Rosewood Villamagna Madrid y en el Hotel Bless Madrid, ambos ubicados en Madrid (los "Hoteles Dispensados"); (ii) las sociedades titulares de los Hoteles Dispensados; (iii) las sociedades del grupo al que pertenecen los Hoteles Dispensados y las sociedades titulares de los Hoteles

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

Dispensados; y (iv) cualesquiera residencias vinculadas a los Hoteles Dispensados o bajo la marca de los Hoteles Dispensados.

A 31 de diciembre de 2024, en relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el resto de los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de MHRE, excepto por la comunicada en el párrafo anterior.

Durante el ejercicio 2024 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 130.417 euros (57.055 euros en 2023). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 0 euros (11.723 euros en 2023).

### **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 m<sup>2</sup> de extensión total y 23.842 m<sup>2</sup> 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 de la Sociedad.

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 puso 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,

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 otorgó un valor de la parcela de 5.000 miles de euros, lo que supuso 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.

Tras la dimisión de don Javier Illán el 24 de enero de 2024 el Consejo de Administración encomendó a KPMG Asesores, S.L. ("KPMG") una investigación económico-financiera en materia Forense sobre la conducta del Sr. Illán en el ejercicio de sus funciones en MHRE. Esta investigación puso 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.



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

El 24 de julio de 2024 la Dirección de la Sociedad, dio cumplimiento al acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 21 de junio de 2024, en primera convocatoria, bajo su punto octavo, de instruir al Consejo de Administración para que entablase una negociación con D. Javier Illán Plaza para tratar de alcanzar un acuerdo satisfactorio para el interés social de la Sociedad y, en el caso de alcanzar dicho acuerdo, lo sometiese a la ratificación de la Junta General de Accionistas. En dicha fecha la Sociedad suscribió un acuerdo transaccional con D. Javier Illán Plaza y su sociedad vinculada Grupomillennium Investment Partners, S.L. cuya consumación quedaba sujeta a la condición suspensiva de su ratificación por la Junta General de Accionistas.

El 12 de septiembre de 2024 la Junta General del Grupo acordó ratificar el acuerdo transaccional alcanzado con D. Javier Illán Plaza y su sociedad vinculada Grupomillennium Investment Partners, S.L. y desistir del ejercicio de la acción social de responsabilidad. En ejecución de este acuerdo, el mismo día 12 de septiembre se transmitió la posesión y propiedad de;

- La finca sita en la zona denominada El Palmar de Vejer, del municipio de Vejer de la Frontera, Cádiz (el "Inmueble del Palmar");
- las fincas del proyecto inmobiliario en Córdoba (el "Inmueble de Córdoba" y junto con el Inmueble del Palmar los "Inmuebles");

por los que los compradores abonaron a la Sociedad un importe total 18 millones de euros, desglosados de la siguiente manera: (i) 13,5 millones de euros por el Inmueble del Palmar y (ii) 4,5 millones de euros por el Inmueble de Córdoba (ver Nota 6).

El Acuerdo también resolvió las controversias, reclamaciones y procedimientos judiciales entre las partes, por lo que se desistió de la querella interpuesta por el Grupo contra D. Javier Illán Plaza y otras personas.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 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)       | 2024              | 2023              |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Alicante      | 359.462           | 1.913.322         |
| Bilbao        | 3.992.053         | 4.933.290         |
| Madrid        | 8.841.672         | 7.697.183         |
| San Sebastián | 498.091           | 218.889           |
| Sevilla       | 895.866           | 549.014           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>14.587.144</b> | <b>15.311.698</b> |

#### 16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros)                                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Sueldos y salarios                                             | 3.486.340        | 3.133.036        |
| Indemnizaciones (Nota 13)                                      | 3.110.000        | -                |
| Provisión por Bonus y otros conceptos retributivos (Nota 13.3) | 440.000          | 349.503          |
| Seguridad Social a cargo de la empresa                         | 425.122          | 384.539          |
| Otros gastos sociales                                          | -                | 39               |
| <b>TOTAL</b>                                                   | <b>7.461.462</b> | <b>3.867.117</b> |

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

| Categorías                 | Número de personas<br>empleadas al final<br>del ejercicio |         |       | Número<br>medio<br>de personas<br>empleads en<br>el ejercicio | Número medio<br>de personas con<br>discapacidad > 33%<br>empleadas en el<br>ejercicio |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|---------|-------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | Hombres                                                   | Mujeres | Total |                                                               |                                                                                       |
| EJERCICIO 2024             |                                                           |         |       |                                                               |                                                                                       |
| Consejero delegado         | -                                                         | -       | -     | -                                                             | -                                                                                     |
| Resto de Equipo Directivo  | 2                                                         | 1       | 3     | 4                                                             | -                                                                                     |
| Directores de departamento | 2                                                         | -       | 2     | 3                                                             | -                                                                                     |
| Resto de empleados         | 6                                                         | 11      | 17    | 22                                                            | -                                                                                     |
| TOTAL                      | 10                                                        | 12      | 22    | 29                                                            | -                                                                                     |
| 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                                                            | -                                                                                     |

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros)                                      | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Arrendamientos y cánones                     | 434.652          | 420.735          |
| Reparaciones y conservación                  | 10.773           | 120.788          |
| Servicios de profesionales independientes    | 2.830.027        | 2.364.106        |
| Transportes                                  | 3.720            | 20.279           |
| Primas de seguros                            | 212.072          | 132.779          |
| Servicios bancarios y similares              | 10.125           | 6.820            |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 132.206          | 182.021          |
| Suministros                                  | 87.254           | 169.961          |
| Otros servicios                              | 159.470          | 161.027          |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>3.880.299</b> | <b>3.578.516</b> |

Con fecha 4 de noviembre de 2024, la Sociedad ha dado por finalizado el contrato con la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. con la que tenía arrendadas sus oficinas en Madrid. Los gastos de este contrato han ascendido a 103.014 euros en el ejercicio 2024 (119.844 euros en 2023).

Desde el 15 de agosto de 2024 la Sociedad tiene arrendadas a la empresa Compañía Española de Seguros de Crédito a la exportación, S.A. sus oficinas en la calle Velázquez 47, Madrid hasta el 14 de agosto de 2026 (Nota 5). Los gastos de este contrato han ascendido a 61.315 euros en el ejercicio 2024 (0 euros en 2023).

Asimismo, con fecha 4 de noviembre de 2024, la Sociedad ha dado por finalizado el contrato de con un tercero que mantenía desde el ejercicio 2022, para destinarlo a ampliar las oficinas centrales de la Sociedad (Nota 5). Este contrato tenía un plazo de duración de 60 meses, siendo los primeros 30 meses de obligado cumplimiento. Los gastos de este contrato han ascendido a 79.746 euros en el ejercicio 2024 (91.204 euros en 2023).

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 213.737 euros en el ejercicio 2023 (208.100 euros en 2023).

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

| (Euros)                | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Hasta un año           | 385.081          | 403.696          |
| Entre uno y cinco años | 924.781          | 1.170.852        |
| Más de cinco años      | 3.585.533        | 3.788.231        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>4.895.395</b> | <b>5.362.779</b> |

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 16.4. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros)                                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Amortización del inmovilizado intangible (Nota 5)  | 18.560           | 241              |
| Amortización del inmovilizado material (Nota 5)    | 51.077           | 58.708           |
| Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6) | 3.084.146        | 3.086.656        |
| Otros                                              | 50.850           | -                |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>3.204.633</b> | <b>3.145.605</b> |

### 16.5. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros)                                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 13.1) | 6.365.294        | 5.183.412        |
| Otros gastos financieros                                  | 505.369          | 390.304          |
| <b>TOTAL</b>                                              | <b>6.870.663</b> | <b>5.573.716</b> |

### 16.6. Variación del valor razonable en instrumentos financieros.

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

| (Euros)                                         | 2024             | 2023           |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Beneficios en Cartera de Negociación (Nota 8.2) | (922.713)        | -              |
| Pérdidas de Instrumentos Derivados (Nota 8.2)   | 206.923          | 151.741        |
| Beneficios de Instrumentos derivados (Nota 8.2) | (35.834)         | (32.750)       |
| Pérdidas de Cartera de Negociación (Nota 8.2)   | 495.763          | -              |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>(255.861)</b> | <b>118.991</b> |

## 17. SITUACIÓN FISCAL

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

| (Euros)                                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Créditos fiscales</b>                         |                |                |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas |                |                |
| IVA                                              | 280.368        | 713.703        |
| Retenciones Impuesto sobre Sociedades            | 205.784        | 123.132        |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>486.152</b> | <b>836.835</b> |
| <b>Pasivos fiscales</b>                          |                |                |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas   |                |                |
| Retenciones                                      | 273.834        | 125.880        |
| Seguridad Social                                 | 34.590         | 42.159         |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>308.424</b> | <b>168.039</b> |

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

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. La Sociedad Dominante ha solicitado la devolución de IVA del ejercicio 2023 y parte del ejercicio 2024.

### 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 2024 y 2023 la Sociedad no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios, excepto por el beneficio generado por la venta de ciertos activos en 2024 que sí ha tributado bajo régimen general tal y como se explica más adelante.

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 2024 y 2023 es 0%, excepto por el beneficio generado por la venta de ciertos activos en 2024 que sí ha tributado bajo régimen general tal y como se explica más adelante.

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)                                                            | 2024                           |               |                   |                                                             |               |                  |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
|                                                                    | 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                           | -                              | -             | 15.055.569        | -                                                           | -             | (902.299)        |
| Impuesto sobre Sociedades                                          | -                              | -             | (189.110)         | -                                                           | -             | -                |
| <b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b> | -                              | -             | <b>15.244.679</b> | -                                                           | -             | <b>(902.299)</b> |
| Diferencias permanentes                                            | 10.707.529                     | (13.193.150)  | (2.485.621)       | -                                                           | -             | -                |
| Diferencias temporarias                                            | -                              | -             | -                 | 112.561                                                     | -             | 112.561          |
| <b>Base imponible (resultado fiscal)</b>                           |                                |               | <b>12.759.058</b> |                                                             |               | <b>(789.738)</b> |
| Base imponible (régimen especial)                                  |                                |               | 12.002.618        |                                                             |               | (789.738)        |
| Base imponible (régimen general)                                   |                                |               | 756.440           |                                                             |               | -                |



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

| (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                                          | -                              | -             | -                   | -                                                           | -             | -                |
| <b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b> |                                |               | <b>(16.909.539)</b> |                                                             |               | <b>(789.738)</b> |
| Diferencias permanentes                                            | 18.857.802                     | -             | 18.857.802          | -                                                           | -             | -                |
| Diferencias temporarias                                            | -                              | -             | -                   | 789.738                                                     | -             | 789.738          |
| <b>Base imponible (resultado fiscal)</b>                           |                                |               | <b>1.948.263</b>    |                                                             |               | <b>-</b>         |

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).

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2024, se corresponde con el beneficio generado por la venta de los activos El Palmar y Hotel Palacetes de Córdoba por importe en base de 756 miles de euros (Nota 6), los cuales han tributado bajo régimen general, dado que no cumplían los requisitos para ser considerados activos aptos al 31 de diciembre de 2024.

### 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 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) |               |                      |             |
|---------------------------------|------------------|---------------|----------------------|-------------|
|                                 | Prima de emisión | Reserva legal | Reservas voluntarias | Total       |
| Rentas sujetas al 0%, 15% o 19% | 341.887.362      | 3.040.560     | 1.195.641            | 346.123.563 |
| 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.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

- 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 2024, los inmuebles que generan rentas son los siguientes:

| Fecha de adquisición/<br>incorporación | Clasificación del activo        | Identificación                                                     | Dirección                              | Población | Uso actual |
|----------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|------------|
| 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 Mercer Plaza Sevilla (anteriormente 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   |

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

|            |                                 |                                                            |                 |        |          |
|------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|--------|----------|
| 27/10/2022 | Activo propiedad de la Sociedad | Edificio – Hotel<br>El Autor By<br>Autograph<br>Collection | Zorrilla N.º 19 | 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/<br>constitución | Ejercicio acogimiento régimen<br>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 2024 no se ha dispuesto de reservas, excepto para compensar pérdidas.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 18. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Durante el primer semestre de 2023 la Dirección de la Sociedad 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 fueron 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 fue el siguiente:

| (Euros)                                                        | 31/12/23          |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Activos</b>                                                 |                   |
| 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             |
| <b>Activos clasificados como mantenidos para la venta</b>      | <b>24.189.211</b> |
| <b>Pasivos</b>                                                 |                   |
| 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         |
| <b>Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta</b> | <b>11.269.972</b> |

Con fecha 13 de marzo de 2024, el Grupo cerró el acuerdo de venta del Hotel Lucentum de Alicante, por importe de 29,9 millones de euros, lo que supone un impacto de 7.673 miles de euros de beneficio, así como la consecuente entrada de caja. Esta venta se enmarca dentro de la estrategia del Grupo de gestionar una cartera objetivo compuesta por activos hoteleros de 5 estrellas.

### 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

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

avales en los contratos que se suscriben. Durante los ejercicios 2024 se han revertido correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 87.995 euros (en el ejercicio 2023 se contabilizaron 669.133 euros de correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar) (Nota 8.1). Además, a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha registrado una reversión de un deterioro correspondiente a un préstamo otorgado a Villa Miraconcha S.L.U. por importe de 282.071 euros (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 2024 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 32 millones de euros (53 millones en 2023), siendo la tesorería de 8 millones de euros (29 millones en 2023). Adicionalmente, la Sociedad tiene invertidos parte del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 4 millones de euros y activos equivalentes al efectivo por importe de 52 millones de euros. Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2024, 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 2024 aproximadamente un 50% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (56% a 31 de diciembre de 2023). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciado 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.

## 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)                                            | 2024           | 2023          |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Servicios de auditoría                             | 58.000         | 55.200        |
| Otros trabajos de revisión y verificación contable | 29.980         | 29.200        |
| Otros servicios distintos de auditoría             | 23.780         | 4.790         |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>111.760</b> | <b>89.190</b> |



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

### 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)                                                                                                          | 2024       | 2023       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Periodo medio de pago a proveedores                                                                             | 34,1       | 11,0       |
| Ratio de operaciones pagadas                                                                                    | 34,4       | 10,8       |
| Ratio de operaciones pendientes de pago                                                                         | 23,8       | 19,2       |
| (Euros)                                                                                                         | 2024       | 2023       |
| Total pagos realizados                                                                                          | 29.501.996 | 24.880.338 |
| Total pagos pendientes                                                                                          | 925.915    | 686.770    |
| Volumen monetario de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad | 22.282.953 | 24.678.009 |
| Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados           | 76%        | 99%        |
| (Número de facturas)                                                                                            | 2024       | 2023       |
| Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad                      | 3.222      | 3.206      |
| Porcentaje sobre el total de facturas                                                                           | 90%        | 99%        |

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, es decir 24 de diciembre de 2014.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades en el ejercicio 2024 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

A 31 de diciembre de 2024, el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad asciende a 38,6 días, superando el plazo máximo legal mencionado anteriormente. Con el fin de reducir los días y cumplir con la Ley 11/2013, la Sociedad está implementando medidas para detectar las causas de dichos retrasos y tomar las actuaciones pertinentes.

### 20.3 OTRA INFORMACIÓN

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad sufrió 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 del ejercicio 2023. La Sociedad denunció los hechos ante las autoridades competentes, que han abierto la correspondiente investigación, y ejercerá aquellas

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

acciones legales que estime convenientes para la recuperación del importe defraudado. En esta incidencia, de carácter aislado, ningún tercero no autorizado había accedido a los sistemas de la compañía ni a cualesquiera datos confidenciales. La Sociedad contrató los servicios de un tercero independiente que ejecutó una auditoría informática de carácter forense, en la que se concluyó, entre otros, que el análisis realizado de las fuentes de información disponibles mostraba que no existían indicios de compromiso de ninguna de las cuentas de MHRE involucradas. En cualquier caso, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó 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 2024 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 9 de enero de 2025 la Sociedad ha modificado su domicilio social y fiscal al actual en la calle Velazquez,47, 28001, Madrid.

## **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

### **Situación del mercado en el que desarrolla su actividad la Sociedad**

Durante 2024, España se ha posicionado como la segunda potencia mundial en turismo, alcanzando registros sin precedentes, batiendo récords de demanda y crecimiento, incluso superando los datos prepandemia. Todo ello a pesar de la guerra en Ucrania, la situación macroeconómica mundial y la sombra de una posible recesión.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) llegaron a España más de 93,8 millones de personas, un +10,1% vs las registradas en 2023 y el gasto medio por turista y día también se situó en máximos históricos alcanzando 1.346 euros un + 5,4% más que en 2023. Las pernoctaciones en establecimientos hoteleros alcanzaron la cifra de 363,9 millones en el conjunto del año 2024, con un aumento del 4,9% respecto a 2023 cubriéndose, de media, el 61,4% de las plazas ofertadas, con un aumento del 2,2% respecto a 2023. El grado de ocupación por plazas en fin de semana alcanzó el 66,7%, con una subida del 1,6%. Durante 2024, la tarifa media diaria por habitación (ADR) en los hoteles de 5\* alcanzó los 274,8 euros, un +7,02% más que 2023, siendo la segunda categoría que más ha subido. Por su parte, el ingreso medio por habitación disponible (RevPar) en hoteles de 5\* alcanzó los 189,7 euros, un +9,6% respecto a 2023.

Esta recuperación del mercado turístico español contribuyó a afianzar la apuesta de los inversores por el sector turístico en un momento de incertidumbre económica. En este sentido, de acuerdo con el informe Inversión Hotelera 2024 de Colliers, el año 2024 culminó con un volumen de inversión hotelera de 3.330 millones de euros, que incluye tanto la compraventa de hoteles en operación como activos destinados a su reconversión a uso hotelero y suelos para desarrollo. Durante este presente año, se transaccionaron un total de 179 activos, ligeramente por debajo de los 205 registrados en 2023. Asimismo, destaca que desde 2019, la inversión hotelera ha promediado alrededor de 2.900 millones de euros anuales. Por lo tanto, la inversión de 2024 ha superado dicho promedio en un 14%, alcanzando el cuarto mejor registro de la historia en términos absolutos.

Por su parte, en 2024, el precio pagado por habitación marcó un nuevo récord, situándose en 195.000 euros por habitación, un 4,28% por encima del precio medio pagado en 2023, impulsado por las operaciones de lujo y upscale. El crecimiento medio acumulado desde 2018 se sitúa en el 10%.

Los activos prime y la inversión destinada al segmento urbano, donde MHRE mantiene la mayor parte de su cartera ha superado al vacacional (52% vs. 48% en 2023), siendo Madrid el destino que ha acaparado más volumen de inversión. La clave radica en el fuerte dinamismo de los destinos urbanos, donde se han registrado 113 transacciones frente a las 66 del segmento vacacional.

A pesar de que el relajamiento de los tipos de interés ha sido más contenido de lo inicialmente previsto, el sector ha demostrado un notable dinamismo. Los inversores, respaldados por los robustos fundamentales de un mercado hotelero resiliente y en continuo crecimiento, marcado por una vigorosa demanda que ha superado las cifras récord del ejercicio anterior y con las tarifas en máximos en la mayoría de los destinos, ha dado lugar a que el mercado reafirme su confianza en España, consolidándose como un mercado de inversión preferente. Todo ello hace pensar a los expertos que España seguirá posicionándose como uno de los mercados hoteleros más

## **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

relevantes de Europa para 2025.

### **Evolución de los negocios y situación de la Sociedad**

En este contexto, durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha obtenido un resultado positivo de 15 millones de euros (negativo de 16,9 millones en 2023), derivado principalmente de la venta de tres de sus activos Hotel Lucentum, Palacetes de Cordoba y El Palmar que generaron un beneficio de 8,4 millones de euros, así como una reversión por deterioros acumulados de estos activos de 10,1 millones.

Todo ello ha permitido al Consejo de Administración proponer para su aprobación a la próxima Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo de la Sociedad por importe de 13,55 millones de euro (0,116 euros por acción), lo que supone la muestra del firme compromiso del Grupo con la remuneración al accionista.

La actividad de arrendamiento de hoteles se ha visto afectada principalmente por la venta del Hotel Lucentum, el cierre temporal de Meliá Bilbao para su remodelación, así como el cierre del Hotel Iberostar las Letras para su transformación en el futuro Nômade Madrid. Desde el punto de vista positivo destacan las rentas derivadas de la apertura el 26 de noviembre de 2024 del Hotel El Autor Autograph Collection, así como el año completo de los hoteles que tuvieron su apertura durante el ejercicio 2023, el JW Marriot, el Mercer Plaza Sevilla (anteriormente Nobu Sevilla) y el Nobu San Sebastián.

Como muestra del compromiso de la Sociedad con la sostenibilidad y el medioambiente, en 2024 el hotel Autor El Autogrph Collection ha alcanzado la calificación Leed Oro, con lo que en la actualidad los 6 de los 7 activos reposicionados operativos cuentan con una certificación al menos de la mencionada categoría. Fairmont La Hacienda espera recibirlo a lo largo de 2025, con lo que el Grupo mantiene el compromiso de alcanzar al menos un certificado Leed Oro en todos los activos reposicionados.

Respecto a las inversiones de la Sociedad, durante el ejercicio 2024 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 17.909 miles de euros (19.578 miles de euros en 2023), dentro del cual se incluyen 857 miles de euros (482 miles de euros en 2023) de gastos financieros, han hecho que el valor GAV al cierre del ejercicio se sitúe en 467 millones de euros (488 millones de euros en 2023).

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 primer trimestre del ejercicio 2026 las aperturas del Hotel Nômade Madrid y el Hotel Nobu Madrid. En el curso ordinario del negocio la Sociedad valorará potenciales nuevas adquisiciones de activos hoteleros así como rotación de inmuebles no estratégicos que permitan optimizar la cartera de activos hoteleros de 5 estrellas en rentabilidad.

## **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

Además, el Grupo, ha terminado el año, nombrado Presidente del Consejo de Administración a D. Luis Basagoiti Robles y nombrando CEO de la Sociedad a D. Francisco Borja Escalada Jimenez, tras el acuerdo alcanzado con Vouching SL (Grupo Sancus Capital), bajo el cual Sancus se involucrará en la definición, gestión y ejecución de la estrategia de la Sociedad y ha implementado un plan de reestructuración que supondrán un ahorro significativo en gastos de estructura.

### **Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad**

Los factores de riesgo que pueden afectar 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 los ejercicios 2024 se han revertido correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 87.995 euros (en el ejercicio 2023 se contabilizaron 669.133 euros de correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar). Además, a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha registrado una reversión de un deterioro correspondiente a un préstamo otorgado a Villa Miraconcha S.L.U. por importe de 282.071 euros.
- **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 2024 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 32 millones de euros (53 millones en 2023), siendo la tesorería de 8 millones de euros (29 millones en 2023). Adicionalmente, la Sociedad tiene invertidos parte del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 4 millones de euros y activos equivalentes al efectivo por importe de 52 millones de euros. Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2024, 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, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2024 aproximadamente un 50% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (56% a 31 de diciembre de 2023). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciado 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



## **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

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 2024.

### **Acciones propias**

Durante el ejercicio 2024 MHRE adquirió 225.233 acciones propias (67.448 acciones en 2023) a un precio medio de 2,62 euros por acción (3,09 euros por acción en 2023), y vendió 118.552 acciones propias (33.858 acciones propias en 2023) a un precio medio de 2,68 euros por acción (3,31 euros por acción en 2023). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de (112.521 euros) (-36.008 euros en 2023), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 12.3).

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantenía en cartera 373.951 acciones propias que representan un 0,3 % del capital social (267.270 acciones propias que representaban un 0,2% del capital social al 31 de diciembre de 2023).

### **Periodo medio de pago a proveedores**

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 34 días (11 días en 2023).

### **Uso de instrumentos financieros**

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 2024, la sociedad ha recuperado el depósito restante generándose un incremento de su valor razonable en 35.835 euros (incremento de 32.750 euros en 2023).

Los derivados de cobertura por importe total de 390.937 euros (710.421 en 2023) 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 financiaciones obtenidas en relación con los hoteles Nômade Madrid y Mercer Plaza Sevilla (anteriormente Nobu Sevilla). Las primas pagadas por estos contratos de cobertura ascendieron a un total de 1.651.900 euros, registrándose pérdidas por 112.561 euros en el patrimonio neto, con motivo de su valoración al 31 de diciembre de 2024 (789.738 en 2023),

## **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024**

y pérdidas por 206.923 euros en la cuenta de resultados del ejercicio 2024 (151.741 en 2023), con motivo del devengo de dichas primas pagadas.

### **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 2024

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., con fecha 18 de marzo de 2025, proceden a formular las Cuentas anuales junto con el Informe de gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 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.



**Francisco de Borja Escalada Jiménez**  
Consejero Delegado



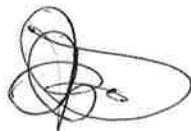
**Luis Basagoiti**  
Presidente y Vocal



**Eduardo D'Alessandro Cishek** (en representación de Leticia Fusi Aizpurua)<sup>(\*)</sup>  
Vocal



**Eduardo D'Alessandro Cishek**  
Vocal



**Jaime Montalvo Correa**  
Vocal



**Pablo Castellano Vázquez**  
Vocal



**María Isabel Dutilh Carvajal**  
Vocal



**Javier Martínez-Piqueras Barceló**  
Vocal



**Pilar Muñoz Sanz**  
Vocal



**Ricardo de Armas**  
Vocal

(\*) La consejera Dña. Leticia Fusi Aizpurua no ha podido asistir a la reunión del Consejo Administración, habiendo manifestado expresamente su delegación de representación y voto sobre las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024 para 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**

18 de marzo de 2025

## 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 la calle Velazquez 47 4ª planta, 28001 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 cuenta con 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](http://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 2024 era de 10 miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Don Luis Basagoiti Robles (Presidente del consejero externo)
- Don Borja Escalada Jimenez (consejero ejecutivo)
- Don Eduardo D'Alessandro Cishek (consejero dominical)
- Doña Leticia Fusi Aizpurua (consejero dominical)
- Don Ricardo de Armas (consejero dominical)
- Don Pablo Castellano Vazquez (consejero dominical)
- Doña Isabel Dutilh Carvajal (consejera independiente)
- Don Jaime Montalvo Correa (consejero independiente)
- Don Javier Martinez-Piqueras (consejero externo)
- Doña Pilar Muñoz Sanz (consejera independiente)

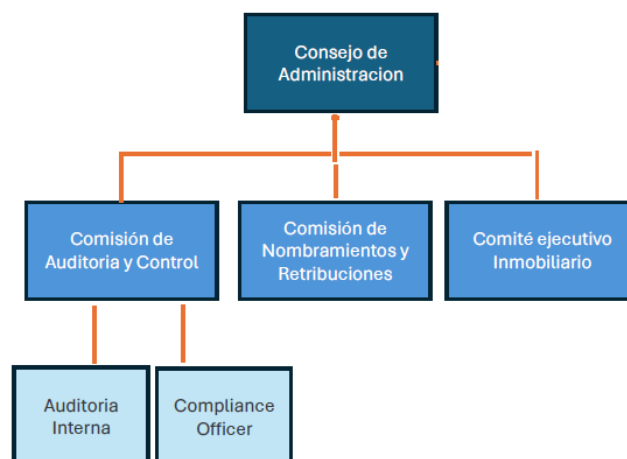
Adicionalmente, don Juan Gomez- Acebo Sainz de Heredia desempeña el cargo de Secretario no consejero y don Angel Vizcaino el cargo de Vicesecretario no consejero.

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..
- (ii) Comisión de nombramientos y retribuciones: formada por dos consejeros dominicales y dos consejeros 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
- Don Borja Escalada
- Doña Leticia Fusi
- Don Pablo Castellano



## 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 6 grandes áreas todas ellas bajo la dirección del consejero delegado. Dichas áreas son las siguientes (i) Área de Inversiones y gestión de activos, (ii) Área de Construcción y desarrollo (iii) Área de Relación con Inversores y comunicación corporativa, (iv) Área legal, (v) Área económico-financiera y (vi) Área de recursos humanos.

A lo que se suma el respaldo de empresas de servicios externos, que prestan servicios auxiliares tales como: personal de mantenimiento, soporte informático, legal etc.

El cuadro siguiente refleja nuestra estructura organizativa actual:





**Área de Inversiones y Gestión de Activos – Operaciones** Engloba dos tipos de funciones i) Inversiones y ii) Gestión de Activos

- i) Inversiones: se incluyen las funciones relativas a 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 diligence y posterior cierre del contrato de compra-venta. Así mismo se incluyen entre sus funciones la búsqueda y selección del operador y la posterior negociación y cierre de los contratos de arrendamiento.
- ii) Gestión de Activos – Incluye el seguimiento de la gestión de los activos en operación, realización de 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 velar por el cumplimiento de las obligaciones de los contratos de arrendamiento suscritos por los operadores.

**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.

**Área de Relación con Inversores:** Tiene como objetivo construir una relación sólida y duradera con la comunidad financiera (BME Growth; regulador, inversores y analistas), a través de un diálogo abierto y permanente, que le permita conocer y entender el negocio de MHRE. Para ello se aboga 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.

**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.

**Área Legal:** El área legal de MHRE, desempeña la gestión jurídica de la compañía. Entre sus funciones destacan la preparación y revisión de acuerdos en el área de inversiones, (SPAs, HMAs, TSAs, leases, entre otros). Supervisa las due diligence legales, laborales y fiscales, y gestiona la formalización de acuerdos con operadores, arrendatarios y proveedores en operaciones y construcción. Además, es la responsable de la supervisión de contratos financieros, la gestión societaria (poderes, registro, notarías), el cumplimiento tributario en régimen SOCIMI, temas urbanísticos y licencias.

**Área de Recursos Humanos:** gestiona todo lo relacionado con las personas que trabajan en MHRE. Entre sus funciones se incluye la captación de talento, tramites de contratación, bienvenida, formación, promoción seguridad y la salud laboral o gestión de nóminas entre otros.

Adicionalmente se hace constar que el pasado 11 de noviembre de 2024, la Sociedad llegó a un acuerdo estratégico según fue informado a mercado mediante “información privilegiada” ese mismo día ([https://www.mhre.es/wp-content/uploads/2024/11/2.-Informacion-Privilegiada-Contrato-Sancus\\_MHRE-Definitivo-002.pdf](https://www.mhre.es/wp-content/uploads/2024/11/2.-Informacion-Privilegiada-Contrato-Sancus_MHRE-Definitivo-002.pdf)) con Sancus Capital (a través de la sociedad Vouching, S.L.) para una potencial inversión de Sancus en el capital social de la Sociedad y su involucración en la definición, gestión y ejecución de la estrategia de la Sociedad con el objetivo de robustecer la posición de la Sociedad en el mercado hotelero de lujo y crear valor para los accionistas de la Sociedad en el medio plazo. Dicho acuerdo fue aprobado en la pasada Junta General Extraordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2024.

## **DENTIFICACION 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 cuenta con un Modelo de Prevención de Delitos y 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 los destinos turísticos más importantes de Europa, cuya explotación estará destinada a operadores hoteleros que operan en el segmento del lujo (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.

El Comité Ejecutivo Inmobiliario se configura como un órgano supervisor que tendrá capacidad de decisión y autorización, que no podrá ser delegada,, salvo que su aprobación corresponda al Consejo de Administración por disposición de la Ley de los Estatutos, del Reglamento del Consejo de Administración o por decisión del propio consejo, siendo entre otras las siguientes;

- a) La realización de cualquier operación o la suscripción de cualquier contrato, la concesión de cualesquiera derechos o la realización de cualquier acción siempre que implique simultáneamente (i) una desviación de la correspondiente partida del Plan de Negocio y/o presupuesto aprobado por el Consejo de Administración igual o superior a 10% (incluido, a título enunciativo, cualquier cese o suspensión de cualesquiera proyectos emprendidos) y (ii) un importe superior a 300.000 euros.
- b) La adquisición o enajenación de inversiones inmobiliarias o celebración de contratos vinculantes de adquisición o enajenación de inversiones inmobiliarias de cualquier importe y con independencia de que estén contempladas en el último Plan de Negocio o presupuesto de la Sociedad aprobado
- c) Todo gasto de capital (capex) en una inversión inmobiliaria por importe superior a 2.500.000 euros, siempre y cuando se desvíe en más de un 5% por inmueble establecido en el Plan de Negocio aprobado por la Sociedad
- d) Todo contrato de arrendamiento, o de renovación de arrendamiento con los inquilinos actuales, cuyas rentas anuales superen individualmente o en conjunto los 2.000.000 de euros.
- e) Toda operación de financiación o refinanciación por importe superior a 5.000.000 de euros.

Este comité se reúne con periodicidad mensual y debe informar al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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 bueno del Consejero Delegado para su publicación.



(10) 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, 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 sus comisiones delegadas 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, y en caso de ser imprescindible, 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](http://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.



**INFORME QUE FORMULA LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES DE LA SOCIEDAD MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE REDUCCIÓN DEL NÚMERO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD QUE SE SOMETERÁ A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 30 DE JUNIO Y 1 DE JULIO DE 2025, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE, BAJO EL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA**

**1. OBJETO DEL INFORME**

De conformidad con lo previsto en el artículo 14.5.(i) del Reglamento del Consejo de Administración de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad elabora el presente informe (el “**Informe**”) en relación con la propuesta motivada de acuerdo a someter a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, relativa a la reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, pasando de diez (10) a seis (6) consejeros.

Esta propuesta de acuerdo se incluye como punto quinto del orden del día de la próxima Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad convocada para su celebración en *Paseo de la Castellana, 50, 28006, Madrid* el día 30 de junio de 2025, a las 16:30 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum necesario, el día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria.

El mencionado Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad concluye que resulta apropiado reducir el número de consejeros de diez (10) a seis (6) miembros como consecuencia de la dimisión de cuatro (4) consejeros.

**2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA**

Aunque las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en un mercado regulado español, lo que implica que no le resulta de aplicación el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, revisado en junio de 2020 (“**CBG**”), la Sociedad siempre ha buscado adoptar, voluntariamente, los principios y recomendaciones de buen gobierno corporativo establecidos en el CBG, en la medida en que son compatibles con su estructura y operativa, con el objetivo de reforzar la confianza de sus inversores y partes interesadas en el marco del BME Growth.

En este sentido, la Recomendación 14ª del CBG requiere que se asegure “que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración” y que “el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero”. En el mismo sentido, conforme a lo establecido en la Guía Técnica 1/2019 sobre comisiones de nombramientos y retribuciones aprobada por la CNMV el 20 de febrero de 2019 (la “**Guía Técnica 1/2019**”), se consideran buenas prácticas analizar las competencias, conocimientos,



experiencias y el resto de ocupaciones de los consejeros existentes y elaborar una matriz de competencias del Consejo de Administración, a efectos de definir el perfil, funciones y aptitudes requeridas en los miembros del Consejo de Administración.

De acuerdo con lo establecido en la normativa interna de la Sociedad (en particular, de la Política de Selección y Diversidad de la Sociedad) la composición del Consejo de Administración debe reflejar el compromiso de la Sociedad con la diversidad de conocimientos, experiencias, procedencia geográfica, edad y género.

Asimismo, debe procurarse que el Consejo de Administración alcance una composición equilibrada en cuanto a categorías de consejeros, con una amplia mayoría de consejeros dominicales e independientes, siendo el número de consejeros independientes de, al menos, la mitad del total y el número de consejeros ejecutivos el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad. También debe velarse por que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Para el análisis sobre las necesidades que debe realizar esta Comisión de Nombramientos y Retribuciones, debe partirse de la base de que en el día de hoy, con carácter previo a la emisión del presente Informe, se ha producido la dimisión de cuatro (4) consejeros. La eficacia de dichas dimisiones ha quedado sujeta a la aprobación por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad del acuerdo relativo a la reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, pasando de diez (10) a seis (6) consejeros, y solamente surgirán efectos desde dicha aprobación, en su caso. En particular, se ha producido la dimisión de los siguientes miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

- (i) Don Eduardo D'Álessandro, como consejero dominical y miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- (ii) Doña Leticia Fusi, como consejero dominical, miembro de la Comisión de Auditoría y Control y miembro del Comité Ejecutivo Inmobiliario.

A solicitud del accionista mayoritario Castlake, los consejeros Don Eduardo D'Álessandro y Doña Leticia Fusi han presentado su renuncia para así disminuir la representación que este accionista tiene en el Consejo de Administración, reduciéndose a un (1) único miembro, sin que ello implique una disminución de su compromiso con la estrategia y gestión de la Sociedad, ni su presencia en la compañía. El accionista mayoritario ha expresado que esta decisión está motivada en su confianza en el liderazgo del actual consejero delegado de la Sociedad, en la labor que vienen desempeñando los consejeros independientes y en la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad, optando por ejercer su influencia a través de la Junta General de Accionistas. Este cambio busca equilibrar la representatividad en el Consejo de Administración de la Sociedad, otorgando



mayor peso a otros accionistas y promoviendo una gobernanza más inclusiva, en línea con los objetivos de transparencia y gobernanza de la Sociedad.

- (iii) Don Luis Basagoiti Robles, como consejero externo, presidente del Consejo de Administración y miembro del Comité Ejecutivo Inmobiliario.

El consejero Don Luis Basagoiti Robles asumió con determinación el cargo de Presidente Ejecutivo y, posteriormente, Presidente, en un período crítico para la Sociedad, liderando con éxito una etapa de transición estructural que aseguró su estabilización y posicionamiento estratégico. Considerando que dicha etapa ha concluido y que sus objetivos han sido plenamente alcanzados, Don Luis Basagoiti Robles ha decidido poner su cargo a disposición del Consejo de Administración de la Sociedad, marcando el final de su contribución a la Sociedad. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones expresa su agradecimiento al consejero Don Luis Basagoiti Robles por su liderazgo, dedicación y contribución decisiva.

- (iv) Don Jaime Montalvo, como consejero independiente y coordinador, presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y miembro de la Comisión de Auditoría y Control de Riesgos.

El consejero Don Jaime Montalvo, tras años de servicio a la Sociedad, ha desempeñado un papel clave en el Consejo de Administración, particularmente durante el período de transición, donde brindó un apoyo esencial al consejero, y entonces presidente ejecutivo, Don Luis Basagoiti Robles, desde su cargo de consejero coordinador, y consolidando la estabilidad de la gobernanza en un momento determinante para la Sociedad. Al estimar que su misión ha sido cumplida, ha optado por renunciar, abriendo paso a una nueva etapa para la Sociedad. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones manifiesta su agradecimiento al consejero Don Jaime Montalvo por su profesionalidad, dedicación y su aportación durante estos años.

Por este motivo, esta Comisión de Nombramientos y Retribuciones considera que, aunque el tamaño del Consejo en el momento anterior a la dimisión (con diez (10) miembros) era el adecuado, se contaba con cierta flexibilidad para modificar su número e, incluso, reducirlo. En este momento se ha vuelto a evaluar el tamaño, la composición y la estructura del Consejo de Administración de la Sociedad, a los efectos de analizar su tamaño y composición idóneos.

El artículo 31.1 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, relativo a la composición del Consejo de Administración, indica que el Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a doce (12), que será determinado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Adicionalmente, el artículo 31.2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad atribuye la competencia de la fijación del número de consejeros a la Junta General de Accionistas de la Sociedad que, a este efecto, procederá directamente a la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo anteriormente.

Por otro lado, el artículo 6.1 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad prevé que el Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a



doce (12), que será determinado por la Junta General de Accionistas. Y el apartado 2 de dicho artículo 6 del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo propondrá a la Junta General de Accionistas el número de consejeros que, de acuerdo con las circunstancias de la Sociedad y dentro de los límites estatutarios, considere más adecuado para la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano en cada momento.

Del citado análisis se concluye lo siguiente:

- (i) El número de consejeros se situaría en seis (6), que se encuentra dentro del límite establecido en los Estatutos Sociales y de la horquilla de entre cinco (5) y quince (15) miembros señalada en la Recomendación 13ª del CBG.
- (ii) De los seis (6) consejeros que conformarían el Consejo de Administración, uno (1) tiene la categoría de consejero ejecutivo, dos (2) son dominicales, dos (2) tienen la categoría de consejeros independientes y uno (1) la categoría de otro externo.

Así, (a) los consejeros no ejecutivos seguirían constituyendo la amplia mayoría del Consejo de Administración (5 de 6), de conformidad con lo dispuesto en la Recomendación 15ª del CBG; (b) la proporción de consejeros dominicales disminuiría (pasando de un 40% de la totalidad de sus miembros a un 33% de los mismos); (c) la proporción de consejeros independientes aumentaría (pasando de un 30% de la totalidad de sus miembros a un 33% de los mismos); y (d) el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos (2 de 5) no resultaría mayor que la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital, de conformidad con la Recomendación 16ª del CBG.

- (iii) Adicionalmente, la proporción de mujeres sobre el total de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad aumentaría (pasando de un 30% de la totalidad de sus miembros a un 33% de los mismos).
- (iv) Los miembros del Consejo de Administración seguirían reuniendo, en su conjunto, reconocida solvencia, competencia, experiencia y mérito: (a) en la propia Sociedad, en el Grupo y en el sector inmobiliario y hotelero, (b) en economía y finanzas, así como en contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros, (c) en sostenibilidad, cumplimiento normativo y en gobierno corporativo, (d) en mercados financieros, (e) en gestión, liderazgo y estrategia empresarial, así como (f) cada uno de sus miembros, una alta cualificación y honorabilidad profesional y personal y la disponibilidad necesaria para la dedicación que el ejercicio de su cargo demanda.
- (v) La composición resultante del Consejo de Administración combina perfiles que cuentan con experiencia y conocimiento de la Sociedad, del negocio y del sector inmobiliario en general, junto con otros perfiles con formación, competencias, conocimientos y experiencia en otros ámbitos y sectores de actividad.





Por los motivos expuestos, es decir, la dimisión de cuatro (4) miembros del Consejo de Administración, resulta procedente reducir el número de miembros del Consejo de Administración en cuatro (4) miembros, pasando de diez (10) a seis (6) consejeros, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 211 de la LSC y al amparo de lo dispuesto en el artículo 31.1 de los Estatutos Sociales.

En definitiva, esta Comisión de Nombramientos y Retribuciones considera que con la estructura y composición resultante en un escenario de dimisión de cuatro (4) puestos de consejero, el Consejo de Administración de la Sociedad mantendría igualmente un alto nivel de equilibrio y estabilidad, que se materializa en: (i) una composición equilibrada entre las diferentes categorías de consejeros, contando con la presencia de consejeros independientes, dominicales y ejecutivos, pero en todo caso con una amplia mayoría de consejeros no ejecutivos e independientes; y (ii) un adecuado equilibrio entre habilidades, conocimientos y experiencia, apropiado para los intereses de la Sociedad.

En definitiva, es intención de la Sociedad que el tamaño y composición del Consejo de Administración de la Sociedad cumpla con las mejores prácticas de gobernanza corporativa, al mismo tiempo que busca incentivar la creación de valor de los accionistas de la Sociedad. Adicionalmente, se considera que un Consejo de Administración compuesto por seis (6) miembros mantendría una composición equilibrada y diversa y seguiría funcionando con absoluta normalidad y competencia.

## **5. CONCLUSIONES**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones debe velar por el adecuado funcionamiento y composición del Consejo de Administración y al mismo tiempo asegurar el cumplimiento de las recomendaciones y mejores prácticas existentes en materia de gobierno corporativo.

A la vista de la dimisión de los cuatro (4) consejeros Don Eduardo D'Álessandro, Don Luis Basagoiti Robles, Don Jaime Montalvo y Doña Leticia Fusi, y de que sus puestos quedarán vacantes, la Comisión de Nombramientos formula la propuesta de reducir el tamaño del Consejo de Administración de diez (10) miembros a seis (6), sin perjuicio de la posibilidad de volver a ampliarlo en el futuro, en función de las necesidades de la Sociedad.

A la vista de lo anterior, conforme a lo dispuesto por el artículo 14.5.(i) del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones eleva el presente Informe sobre la reducción del tamaño del Consejo de Administración de diez (10) miembros a seis (6) al Consejo de Administración para que este, a su vez, la proponga a la Junta General de accionistas para su aprobación.

En Madrid, a 29 de mayo de 2025



**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE REDUCCIÓN DEL NÚMERO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD QUE SE SOMETERÁ A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 30 DE JUNIO Y 1 DE JULIO DE 2025, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE, BAJO EL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe (el “**Informe**”) se formula por el Consejo de Administración de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), en relación con la propuesta de acuerdo a someter a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas convocada para su celebración en *Paseo de la Castellana, 50, 28006, Madrid*, el día 30 de junio de 2025, a las 16:30 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum necesario, el día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria, relativo a la reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, pasando de diez (10) a seis (6) consejeros.

El Informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 211 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**LSC**”) y se limita a analizar los aspectos mercantiles requeridos por el mencionado artículo.

**2. JUSTIFICACIÓN**

Aunque las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en un mercado regulado español, lo que implica que no le resulta de aplicación el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, revisado en junio de 2020 (“**CBG**”), la Sociedad siempre ha buscado adoptar, voluntariamente, los principios y recomendaciones de buen gobierno corporativo establecidos en el CBG, en la medida en que son compatibles con su estructura y operativa, con el objetivo de reforzar la confianza de sus inversores y partes interesadas en el marco del BME Growth.

En este sentido, la Recomendación 14ª del CBG requiere que se asegure “que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración” y que “el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero”.

De acuerdo con lo establecido en la normativa interna de la Sociedad (en particular, de la Política de Selección y Diversidad de la Sociedad) la composición del Consejo de Administración debe reflejar el compromiso de la Sociedad con la diversidad de conocimientos, experiencias, procedencia geográfica, edad y género.



Asimismo, de conformidad con el artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, el Consejo de Administración debe procurar que se alcance una composición equilibrada en cuanto a categorías de consejeros, con una amplia mayoría de consejeros dominicales e independientes, siendo el número de consejeros independientes de, al menos, la mitad del total y el número de consejeros ejecutivos el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad. También establece el citado precepto que el Consejo de Administración debe velar por que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Para el análisis sobre las necesidades que debe realizar este Consejo de Administración, debe partirse de la base de que en el día de hoy, con carácter previo a la emisión del presente Informe, se ha producido la dimisión de cuatro (4) consejeros. En particular, se ha producido la dimisión de los siguientes miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

- (i) Don Eduardo D'Álessandro, como consejero dominical y miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- (ii) Doña Leticia Fusi, como consejero dominical, miembro de la Comisión de Auditoría y Control y miembro del Comité Ejecutivo Inmobiliario.
- (iii) Don Luis Basagoiti Robles, como consejero externo, presidente del Consejo de Administración y miembro del Comité Ejecutivo Inmobiliario.
- (iv) Don Jaime Montalvo, como consejero independiente y coordinador, presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y miembro de la Comisión de Auditoría y Control de Riesgos.

El artículo 31.1 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, relativo a la composición del Consejo de Administración, indica que el Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a doce (12), que será determinado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Adicionalmente, el artículo 31.2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad atribuye la competencia de la fijación del número de consejeros a la Junta General de Accionistas de la Sociedad que, a este efecto, procederá directamente a la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo anteriormente.

Por otro lado, el artículo 6.1 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad prevé que el Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a doce (12), que será determinado por la Junta General de Accionistas. Y el apartado 2 de dicho artículo 6 del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo propondrá a la Junta General de Accionistas el número de consejeros que, de acuerdo con las circunstancias de la Sociedad y dentro de los límites estatutarios, considere más adecuado para la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano en cada momento.



En relación con todo lo anterior, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha emitido el 24 de abril de 2025 un informe, que se adjunta como **Anexo Único** al presente (el “Informe de la CNR”), en el que se formuló la propuesta de reducción del número de miembros del Consejo de Administración de diez (10) miembros a seis (6), sin perjuicio de la posibilidad de volver a ampliarlo en el futuro, en función de las necesidades de la Sociedad.

Por los motivos expuestos en el Informe de la CNR en relación con la dimisión de cuatro (4) miembros del Consejo de Administración, el Consejo de Administración considera que resulta procedente reducir el número de miembros del Consejo de Administración en cuatro (4) miembros, pasando de diez (10) a seis (6) consejeros, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 211 de la LSC y al amparo de lo dispuesto en el artículo 31.1 de los Estatutos Sociales.

### **3. CONCLUSIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Por lo tanto, a la luz del Informe de la CNR, el Consejo de Administración, tras valorar sus propias necesidades, tamaño y composición, así como la competencia, experiencia y méritos de los miembros del Consejo de Administración tras las cuatro (4) dimisiones, considera adecuado proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la aprobación de la reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, de diez (10) miembros a seis (6), sin perjuicio de la posibilidad de volver a ampliarlo en el futuro, en función de las necesidades de la Sociedad.

### **4. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL**

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo de reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad que se somete a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas se puede consultar en el documento “*Propuestas de Acuerdos a Someter a la Aprobación de la Junta General de accionistas*”, a disposición de los accionistas de la Sociedad junto con este Informe y el resto de documentación de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad.

En Madrid, a 29 de mayo de 2025



**Anexo Único**

**Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones**



**INFORME QUE FORMULA LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES DE LA SOCIEDAD MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE REDUCCIÓN DEL NÚMERO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD QUE SE SOMETERÁ A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 30 DE JUNIO Y 1 DE JULIO DE 2025, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE, BAJO EL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA**

**1. OBJETO DEL INFORME**

De conformidad con lo previsto en el artículo 14.5.(i) del Reglamento del Consejo de Administración de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad elabora el presente informe (el “**Informe**”) en relación con la propuesta motivada de acuerdo a someter a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, relativa a la reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, pasando de diez (10) a seis (6) consejeros.

Esta propuesta de acuerdo se incluye como punto quinto del orden del día de la próxima Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad convocada para su celebración en *Paseo de la Castellana, 50, 28006, Madrid* el día 30 de junio de 2025, a las 16:30 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum necesario, el día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria.

El mencionado Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad concluye que resulta apropiado reducir el número de consejeros de diez (10) a seis (6) miembros como consecuencia de la dimisión de cuatro (4) consejeros.

**2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA**

Aunque las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en un mercado regulado español, lo que implica que no le resulta de aplicación el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, revisado en junio de 2020 (“**CBG**”), la Sociedad siempre ha buscado adoptar, voluntariamente, los principios y recomendaciones de buen gobierno corporativo establecidos en el CBG, en la medida en que son compatibles con su estructura y operativa, con el objetivo de reforzar la confianza de sus inversores y partes interesadas en el marco del BME Growth.

En este sentido, la Recomendación 14ª del CBG requiere que se asegure “que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración” y que “el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero”. En el mismo sentido, conforme a lo establecido en la Guía Técnica 1/2019 sobre comisiones de nombramientos y retribuciones aprobada por la CNMV el 20 de febrero de 2019 (la “**Guía Técnica 1/2019**”), se consideran buenas prácticas analizar las competencias, conocimientos,





experiencias y el resto de ocupaciones de los consejeros existentes y elaborar una matriz de competencias del Consejo de Administración, a efectos de definir el perfil, funciones y aptitudes requeridas en los miembros del Consejo de Administración.

De acuerdo con lo establecido en la normativa interna de la Sociedad (en particular, de la Política de Selección y Diversidad de la Sociedad) la composición del Consejo de Administración debe reflejar el compromiso de la Sociedad con la diversidad de conocimientos, experiencias, procedencia geográfica, edad y género.

Asimismo, debe procurarse que el Consejo de Administración alcance una composición equilibrada en cuanto a categorías de consejeros, con una amplia mayoría de consejeros dominicales e independientes, siendo el número de consejeros independientes de, al menos, la mitad del total y el número de consejeros ejecutivos el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad. También debe velarse por que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Para el análisis sobre las necesidades que debe realizar esta Comisión de Nombramientos y Retribuciones, debe partirse de la base de que en el día de hoy, con carácter previo a la emisión del presente Informe, se ha producido la dimisión de cuatro (4) consejeros. La eficacia de dichas dimisiones ha quedado sujeta a la aprobación por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad del acuerdo relativo a la reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, pasando de diez (10) a seis (6) consejeros, y solamente surgirán efectos desde dicha aprobación, en su caso. En particular, se ha producido la dimisión de los siguientes miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

- (i) Don Eduardo D'Álessandro, como consejero dominical y miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- (ii) Doña Leticia Fusi, como consejero dominical, miembro de la Comisión de Auditoría y Control y miembro del Comité Ejecutivo Inmobiliario.

A solicitud del accionista mayoritario Castlake, los consejeros Don Eduardo D'Álessandro y Doña Leticia Fusi han presentado su renuncia para así disminuir la representación que este accionista tiene en el Consejo de Administración, reduciéndose a un (1) único miembro, sin que ello implique una disminución de su compromiso con la estrategia y gestión de la Sociedad, ni su presencia en la compañía. El accionista mayoritario ha expresado que esta decisión está motivada en su confianza en el liderazgo del actual consejero delegado de la Sociedad, en la labor que vienen desempeñando los consejeros independientes y en la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad, optando por ejercer su influencia a través de la Junta General de Accionistas. Este cambio busca equilibrar la representatividad en el Consejo de Administración de la Sociedad, otorgando



mayor peso a otros accionistas y promoviendo una gobernanza más inclusiva, en línea con los objetivos de transparencia y gobernanza de la Sociedad.

- (iii) Don Luis Basagoiti Robles, como consejero externo, presidente del Consejo de Administración y miembro del Comité Ejecutivo Inmobiliario.

El consejero Don Luis Basagoiti Robles asumió con determinación el cargo de Presidente Ejecutivo y, posteriormente, Presidente, en un período crítico para la Sociedad, liderando con éxito una etapa de transición estructural que aseguró su estabilización y posicionamiento estratégico. Considerando que dicha etapa ha concluido y que sus objetivos han sido plenamente alcanzados, Don Luis Basagoiti Robles ha decidido poner su cargo a disposición del Consejo de Administración de la Sociedad, marcando el final de su contribución a la Sociedad. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones expresa su agradecimiento al consejero Don Luis Basagoiti Robles por su liderazgo, dedicación y contribución decisiva.

- (iv) Don Jaime Montalvo, como consejero independiente y coordinador, presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y miembro de la Comisión de Auditoría y Control de Riesgos.

El consejero Don Jaime Montalvo, tras años de servicio a la Sociedad, ha desempeñado un papel clave en el Consejo de Administración, particularmente durante el período de transición, donde brindó un apoyo esencial al consejero, y entonces presidente ejecutivo, Don Luis Basagoiti Robles, desde su cargo de consejero coordinador, y consolidando la estabilidad de la gobernanza en un momento determinante para la Sociedad. Al estimar que su misión ha sido cumplida, ha optado por renunciar, abriendo paso a una nueva etapa para la Sociedad. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones manifiesta su agradecimiento al consejero Don Jaime Montalvo por su profesionalidad, dedicación y su aportación durante estos años.

Por este motivo, esta Comisión de Nombramientos y Retribuciones considera que, aunque el tamaño del Consejo en el momento anterior a la dimisión (con diez (10) miembros) era el adecuado, se contaba con cierta flexibilidad para modificar su número e, incluso, reducirlo. En este momento se ha vuelto a evaluar el tamaño, la composición y la estructura del Consejo de Administración de la Sociedad, a los efectos de analizar su tamaño y composición idóneos.

El artículo 31.1 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, relativo a la composición del Consejo de Administración, indica que el Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a doce (12), que será determinado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Adicionalmente, el artículo 31.2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad atribuye la competencia de la fijación del número de consejeros a la Junta General de Accionistas de la Sociedad que, a este efecto, procederá directamente a la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo anteriormente.

Por otro lado, el artículo 6.1 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad prevé que el Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a

doce (12), que será determinado por la Junta General de Accionistas. Y el apartado 2 de dicho artículo 6 del Reglamento del Consejo de Administración indica que el Consejo propondrá a la Junta General de Accionistas el número de consejeros que, de acuerdo con las circunstancias de la Sociedad y dentro de los límites estatutarios, considere más adecuado para la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano en cada momento.

Del citado análisis se concluye lo siguiente:

- (i) El número de consejeros se situaría en seis (6), que se encuentra dentro del límite establecido en los Estatutos Sociales y de la horquilla de entre cinco (5) y quince (15) miembros señalada en la Recomendación 13ª del CBG.
- (ii) De los seis (6) consejeros que conformarían el Consejo de Administración, uno (1) tiene la categoría de consejero ejecutivo, dos (2) son dominicales, dos (2) tienen la categoría de consejeros independientes y uno (1) la categoría de otro externo.

Así, (a) los consejeros no ejecutivos seguirían constituyendo la amplia mayoría del Consejo de Administración (5 de 6), de conformidad con lo dispuesto en la Recomendación 15ª del CBG; (b) la proporción de consejeros dominicales disminuiría (pasando de un 40% de la totalidad de sus miembros a un 33% de los mismos); (c) la proporción de consejeros independientes aumentaría (pasando de un 30% de la totalidad de sus miembros a un 33% de los mismos); y (d) el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos (2 de 5) no resultaría mayor que la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital, de conformidad con la Recomendación 16ª del CBG.

- (iii) Adicionalmente, la proporción de mujeres sobre el total de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad aumentaría (pasando de un 30% de la totalidad de sus miembros a un 33% de los mismos).
- (iv) Los miembros del Consejo de Administración seguirían reuniendo, en su conjunto, reconocida solvencia, competencia, experiencia y mérito: (a) en la propia Sociedad, en el Grupo y en el sector inmobiliario y hotelero, (b) en economía y finanzas, así como en contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros, (c) en sostenibilidad, cumplimiento normativo y en gobierno corporativo, (d) en mercados financieros, (e) en gestión, liderazgo y estrategia empresarial, así como (f) cada uno de sus miembros, una alta cualificación y honorabilidad profesional y personal y la disponibilidad necesaria para la dedicación que el ejercicio de su cargo demanda.
- (v) La composición resultante del Consejo de Administración combina perfiles que cuentan con experiencia y conocimiento de la Sociedad, del negocio y del sector inmobiliario en general, junto con otros perfiles con formación, competencias, conocimientos y experiencia en otros ámbitos y sectores de actividad.

Por los motivos expuestos, es decir, la dimisión de cuatro (4) miembros del Consejo de Administración, resulta procedente reducir el número de miembros del Consejo de Administración en cuatro (4) miembros, pasando de diez (10) a seis (6) consejeros, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 211 de la LSC y al amparo de lo dispuesto en el artículo 31.1 de los Estatutos Sociales.

En definitiva, esta Comisión de Nombramientos y Retribuciones considera que con la estructura y composición resultante en un escenario de dimisión de cuatro (4) puestos de consejero, el Consejo de Administración de la Sociedad mantendría igualmente un alto nivel de equilibrio y estabilidad, que se materializa en: (i) una composición equilibrada entre las diferentes categorías de consejeros, contando con la presencia de consejeros independientes, dominicales y ejecutivos, pero en todo caso con una amplia mayoría de consejeros no ejecutivos e independientes; y (ii) un adecuado equilibrio entre habilidades, conocimientos y experiencia, apropiado para los intereses de la Sociedad.

En definitiva, es intención de la Sociedad que el tamaño y composición del Consejo de Administración de la Sociedad cumpla con las mejores prácticas de gobernanza corporativa, al mismo tiempo que busca incentivar la creación de valor de los accionistas de la Sociedad. Adicionalmente, se considera que un Consejo de Administración compuesto por seis (6) miembros mantendría una composición equilibrada y diversa y seguiría funcionando con absoluta normalidad y competencia.

## **5. CONCLUSIONES**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones debe velar por el adecuado funcionamiento y composición del Consejo de Administración y al mismo tiempo asegurar el cumplimiento de las recomendaciones y mejores prácticas existentes en materia de gobierno corporativo.

A la vista de la dimisión de los cuatro (4) consejeros Don Eduardo D'Álessandro, Don Luis Basagoiti Robles, Don Jaime Montalvo y Doña Leticia Fusi, y de que sus puestos quedarán vacantes, la Comisión de Nombramientos formula la propuesta de reducir el tamaño del Consejo de Administración de diez (10) miembros a seis (6), sin perjuicio de la posibilidad de volver a ampliarlo en el futuro, en función de las necesidades de la Sociedad.

A la vista de lo anterior, conforme a lo dispuesto por el artículo 14.5.(i) del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones eleva el presente Informe sobre la reducción del tamaño del Consejo de Administración de diez (10) miembros a seis (6) al Consejo de Administración para que este, a su vez, la proponga a la Junta General de accionistas para su aprobación.

En Madrid, a 29 de mayo de 2025



Madrid, a 28 de abril de 2025

Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en los artículos 226 y 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), pone en su conocimiento la siguiente

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

La Sociedad informa que el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 24 de abril de 2025 ha adoptado por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

**Primero:** Proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, la reducción del número de miembros del Consejo de Administración en cuatro (4) miembros, pasando de diez (10) a seis (6) consejeros, con el único fin de adaptar el tamaño del Consejo de Administración de la Sociedad, a aquel que se considera más conforme a las circunstancias y necesidades actuales de la Sociedad, dentro de los límites estatutarios, para la debida representatividad y eficacia del mismo.

**Segundo:** En consecuencia, y con el fin de facilitar la toma del acuerdo anterior, y sujeto a la aceptación del mismo por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, los consejeros don Luis Basagoiti, don Eduardo D'Alessandro, don Jaime Montalvo y doña Leticia Fusi han manifestado su conformidad a renunciar a su puesto en el Consejo de Administración de la Sociedad inmediatamente después de la aprobación en su caso, de dicho acuerdo.

Como consecuencia de todo lo anterior, el Consejo de Administración procederá a convocar la Junta General Ordinaria y Extraordinaria en el lugar, día, hora y con el orden del día que se incluya en la convocatoria que se publique a estos efectos

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 consideren oportunas.

**Juan Gomez-Acebo**

**Secretario no consejero del Consejo de Administración**

**MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**



**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD  
MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA EN RELACIÓN  
CON LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD  
Y CONSECUENTE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 1º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, ASÍ  
COMO DEL ARTÍCULO 1º DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), en relación con la propuesta de acuerdo a someter a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas relativa a la modificación de la denominación social de la Sociedad. En concreto, se propone cambiar la actual denominación, Millenium Hospitality Real Estate, Socimi, S.A., por la de Hotei Properties, SOCIMI, S.A.

**2. JUSTIFICACIÓN**

Debido a todos los cambios que han tenido lugar en la vida de la Sociedad en éstos últimos meses, el Consejo de Administración ha valorado la oportunidad de proponer a la próxima Junta de Accionistas el cambio de la denominación social, en línea con la transformación que se ha decidido para la imagen corporativa.

A estos efectos es necesario recordar que la denominación actual se mantiene fundamentalmente igual desde el momento de la constitución de la Sociedad y estuvo muy relacionada con el que en ese momento era su accionista de referencia y consejero delegado.

En consideración a lo expuesto, parece obligado que la denominación social cambie de manera acorde a los cambios sucedidos, para reforzar la nueva identidad de la Sociedad. Con esta nueva marca, la Sociedad tiene como objetivo la creación de un signo distintivo único que identifique una nueva etapa en el desarrollo de la misma.

De conformidad con lo anterior, el Consejo de Administración considera adecuado modificar la denominación de la sociedad. En concreto, se propone cambiar la actual denominación Millenium Hospitality Real Estate, Socimi, S.A., por Hotei Properties, SOCIMI, S.A., y en consecuencia, proponer a la Junta General de Accionistas modificar el Artículo 1 de los Estatutos Sociales, quedando redactado de la siguiente forma:

**“ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN SOCIAL Y NORMATIVA APLICABLE**

*La sociedad se denomina HOTEI PROPERTIES, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante, la “**Sociedad**”), y se rige por los presentes Estatutos y, supletoriamente, por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de*





*julio (en adelante, la “LSC”), la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, la “LSOCIMI”), y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya”.*

Asimismo, se propone a la Junta General de Accionistas modificar el artículo 1 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, quedando redactado de la siguiente forma:

**“Artículo 1. Objeto del Reglamento y vigencia**

- 1. El presente Reglamento tiene por objeto regular la convocatoria, preparación y desarrollo de la Junta General de accionistas, la información relativa a la Junta y la asistencia a sus reuniones, así como el ejercicio de los derechos políticos de los accionistas, todo ello con arreglo a lo previsto en la normativa vigente y en los Estatutos Sociales de HOTEI PROPERTIES, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante, la “Sociedad”).*
- 2. La vigencia del presente Reglamento de la Junta General de accionistas será indefinida y, por lo tanto, será de aplicación para todas las Juntas Generales que se convoquen a partir de su entrada en vigor”.*

En Madrid, a 24 de abril de 2025



ESTATUTOS SOCIALES DE

HOTEI PROPERTIES, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA

## ÍNDICE

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| TITULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO .....             | 5  |
| ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN SOCIAL Y NORMATIVA APLICABLE .....            | 5  |
| ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL .....                                        | 5  |
| ARTÍCULO 3.- DOMICILIO SOCIAL Y PÁGINA WEB CORPORATIVA .....            | 6  |
| ARTÍCULO 4.- DURACIÓN .....                                             | 6  |
| TÍTULO II.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES .....                             | 7  |
| ARTÍCULO 5.- CAPITAL SOCIAL .....                                       | 7  |
| ARTÍCULO 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES.....                        | 7  |
| ARTÍCULO 7.- CONDICIÓN DE ACCIONISTA .....                              | 7  |
| ARTÍCULO 8.- INFORMACIÓN A EFECTOS FISCALES.....                        | 8  |
| ARTÍCULO 9.- COPROPIEDAD Y DERECHOS REALES SOBRE LAS ACCIONES .....     | 10 |
| ARTÍCULO 10.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES .....                             | 11 |
| ARTÍCULO 11.- DESEMBOLSOS PENDIENTES Y MORA DEL ACCIONISTA.....         | 11 |
| TITULO III.- AUMENTO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL.....                        | 12 |
| ARTÍCULO 12.-AUMENTO DE CAPITAL.....                                    | 12 |
| ARTÍCULO 13.- CAPITAL AUTORIZADO.....                                   | 12 |
| ARTÍCULO 14.-REDUCCIÓN DE CAPITAL .....                                 | 12 |
| TÍTULO IV.- OBLIGACIONES Y OTROS VALORES .....                          | 13 |
| ARTÍCULO 15.-EMISIÓN DE OBLIGACIONES .....                              | 13 |
| TÍTULO V.- RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD .....                | 13 |
| ARTÍCULO 16.-ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD .....                               | 13 |
| SECCIÓN I.- LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS .....                       | 14 |
| ARTÍCULO 17.-JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.....                          | 14 |
| ARTÍCULO 18.-CLASES DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS.....             | 14 |
| ARTÍCULO 19.- CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS ..... | 14 |
| ARTÍCULO 20.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN.....                        | 15 |
| ARTÍCULO 20 BIS.- JUNTA EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA. ....                 | 16 |
| ARTÍCULO 21.- CONSTITUCIÓN .....                                        | 16 |

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTÍCULO 22.- JUNTA GENERAL UNIVERSAL .....                                                    | 17 |
| ARTÍCULO 23.- IGUALDAD DE TRATO .....                                                          | 17 |
| ARTÍCULO 24.- DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS<br>ACCIONISTAS ..... | 17 |
| ARTÍCULO 25.- VOTO A DISTANCIA .....                                                           | 18 |
| ARTÍCULO 26.- PRESIDENCIA Y SECRETARÍA DE LA JUNTA GENERAL .....                               | 19 |
| ARTÍCULO 27.- LISTA DE ASISTENTES .....                                                        | 19 |
| ARTÍCULO 28.- DESARROLLO DE LAS SESIONES Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS .....                          | 19 |
| ARTÍCULO 29.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL.....                                                    | 20 |
| SECCIÓN II.- EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN .....                                                | 20 |
| ARTÍCULO 30.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....                                                   | 20 |
| ARTÍCULO 31.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....                                   | 21 |
| ARTÍCULO 32.- DURACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR.....                                         | 21 |
| ARTÍCULO 33.- COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN .....                                 | 21 |
| ARTÍCULO 34.- DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....                       | 21 |
| ARTÍCULO 35.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN .....                                    | 22 |
| ARTÍCULO 36.- DESARROLLO DE LAS SESIONES .....                                                 | 23 |
| ARTÍCULO 37.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS .....                                              | 23 |
| SECCIÓN III.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN                    | 24 |
| ARTÍCULO 38.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN<br>.....           | 24 |
| TÍTULO VII.- CUENTAS ANUALES Y REPARTO DE BENEFICIOS.....                                      | 25 |
| ARTÍCULO 39.- EJERCICIO SOCIAL Y FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.....                       | 25 |
| ARTÍCULO 40.- APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO .....                           | 25 |
| ARTÍCULO 41.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS .....                       | 26 |
| ARTÍCULO 42.- DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES APROBADAS .....                                  | 28 |
| TÍTULO VIII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.....                                                    | 28 |
| ARTÍCULO 43.- CAUSAS DE DISOLUCIÓN .....                                                       | 28 |
| ARTÍCULO 44.- LIQUIDACIÓN .....                                                                | 28 |
| TÍTULO XIX.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS .....                                                    | 29 |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| ARTÍCULO 45.- FUERO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS .....         | 29 |
| TÍTULO XX.- OTRAS DISPOSICIONES .....                              | 29 |
| ARTÍCULO 46.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN .....                       | 29 |
| ARTÍCULO 47.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS ..... | 30 |
| ARTÍCULO 48.- PACTOS PARASOCIALES.....                             | 30 |

## ESTATUTOS SOCIALES DE HOTEL PROPERTIES, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA.

### TITULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO

#### ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN SOCIAL Y NORMATIVA APLICABLE

La sociedad se denomina HOTEL PROPERTIES, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante, la "**Sociedad**"), y se rige por los presentes Estatutos y, supletoriamente, por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la "**LSC**"), la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, la "**LSOCIMI**"), y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.

#### ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL

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 LSOCIMI;
  - 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.

### **ARTÍCULO 3.- DOMICILIO SOCIAL Y PÁGINA WEB CORPORATIVA**

1. El domicilio social se fija en Velázquez, número 47, 4ª planta, 28001, Madrid, donde radicará el centro de la efectiva administración y dirección de la Sociedad.
2. Sin perjuicio de las facultades que los Estatutos Sociales establecen a favor de la Junta General de accionistas, el Consejo de Administración podrá trasladar el domicilio social dentro del territorio nacional, así como establecer, suprimir o trasladar establecimientos comerciales, administrativos o de depósito, agencias, representaciones, delegaciones o sucursales, en cualquier punto del territorio nacional español y del extranjero.
3. La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos de información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.
4. La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

### **ARTÍCULO 4.- DURACIÓN**

La Sociedad tendrá una duración indefinida y se considerará como fecha de inicio de su actividad la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de constitución.

## **TÍTULO II.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES**

### **ARTÍCULO 5.- CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Sociedad se fija en la cantidad de ciento dieciséis millones treinta y dos mil cuatrocientos ochenta y siete EUROS (116.032.487€), dividido en ciento dieciséis millones treinta y dos mil cuatrocientas ochenta y siete (116.032.487) acciones nominativas, de un EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

### **ARTÍCULO 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES**

1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. El régimen de representación de las acciones por medio de anotaciones en cuenta se regirá por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento. La llevanza del registro contable de las acciones corresponderá a un depositario central de valores y a sus entidades participantes.
2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.
3. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.
4. La Sociedad o un tercero nombrado por la sociedad tendrán derecho a obtener en cualquier momento del depositario central de valores la información que permita determinar la identidad de sus accionistas, con el fin de comunicarse directamente con ellos con vistas a facilitar el ejercicio de sus derechos y su implicación en la Sociedad, con el contenido mínimo que establece la Ley.
5. En el caso de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado o en su condición de intermediario financiero, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre ellas.

### **ARTÍCULO 7.- CONDICIÓN DE ACCIONISTA**

1. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica la aceptación de estos Estatutos Sociales y de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos Estatutos Sociales y a la normativa aplicable.
2. En los términos establecidos en la normativa aplicable y, salvo en los casos en ella previstos, cada acción confiere a su titular, como mínimo, los siguientes derechos:

- a) Participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad.
- b) Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.
- c) Asistencia, votación en las Juntas Generales e impugnación de los acuerdos sociales, todo ello de acuerdo con los términos establecidos en estos Estatutos Sociales.
- d) Información, en los términos establecidos por la normativa vigente.

#### **ARTÍCULO 8.- INFORMACIÓN A EFECTOS FISCALES**

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las obligaciones de información que se describen a continuación:

1. Accionistas titulares de participaciones significativas:

- a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la “**Participación Significativa**”); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración de la Sociedad.
- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de cualesquiera derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista o el titular de los derechos económicos afectado deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:
  - i. Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
  - ii. Un certificado expedido por persona con poder suficiente, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad,

junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

- f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad por actos *inter vivos* o *mortis causa*.
- g) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado (a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

## 2. Accionistas sujetos a regímenes especiales

- a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.
- b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo (a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de cualesquiera derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un **"Requerimiento de Información"**) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le

requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo (a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

- e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el artículo 8.2 de los presentes Estatutos Sociales, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.
  - f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los apartados a) a e) precedentes, el Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las “**Acciones Incumplidoras**”) de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, será exigible desde el momento en que sea acordada por el Consejo de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir.
3. Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad ya sea por actos *inter vivos* o *mortis causa*.

## **ARTÍCULO 9.- COPROPIEDAD Y DERECHOS REALES SOBRE LAS ACCIONES**

- 1. El régimen de copropiedad, el usufructo, la prenda y embargo de las acciones de la Sociedad se regirán por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento.
- 2. Dado que las acciones son indivisibles, los copropietarios de acciones y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas, deberán designar a una sola persona para el ejercicio de los correspondientes derechos de accionista y notificar fehacientemente su identidad a la Sociedad.
- 3. Los copropietarios de acciones y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas, responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista.

4. La constitución de derechos reales limitados u otra clase de gravámenes sobre valores representados por medio de anotaciones en cuenta deberá inscribirse en la cuenta correspondiente. La inscripción de la prenda equivale al desplazamiento posesorio del título. La constitución del derecho o gravamen será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la correspondiente inscripción.

#### **ARTÍCULO 10.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES**

1. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.
2. La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se hayan practicado las correspondientes inscripciones. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta.
3. El accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.
4. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

#### **ARTÍCULO 11.- DESEMBOLSOS PENDIENTES Y MORA DEL ACCIONISTA**

1. En caso de que existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al desembolso en la forma y dentro del plazo que determine el Consejo de Administración.
2. El Consejo de Administración deberá acordar el pago de la parte del capital no desembolsado en el plazo máximo de cinco años a contar de la fecha del acuerdo del correspondiente aumento del capital.
3. El accionista que se halle en mora en el pago de los desembolsos pendientes tendrá derecho de asistencia a las Juntas Generales, si bien no podrá ejercitar el derecho de voto y el importe de sus acciones será deducido del capital social para el cómputo del quórum. El referido accionista tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.



Una vez abonado el importe de los desembolsos pendientes junto con los intereses adeudados, podrá el accionista reclamar el pago de los dividendos no prescritos, pero no la suscripción preferente, si el plazo para su ejercicio ya hubiere transcurrido.

### **TITULO III.- AUMENTO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL**

#### **ARTÍCULO 12.-AUMENTO DE CAPITAL**

1. El capital social podrá ser aumentado por acuerdo de la Junta General de accionistas, de conformidad con los requisitos establecidos por la normativa aplicable y los presentes Estatutos Sociales. El aumento podrá llevarse a efecto por emisión de nuevas acciones o por elevación del valor nominal de las ya existentes, y el contravalor de la ampliación podrá consistir en aportaciones dinerarias o no dinerarias al patrimonio social, incluida la compensación de créditos frente a la Sociedad, o en la transformación de reservas en capital social. El aumento podrá realizarse en parte con cargo a nuevas aportaciones y en parte con cargo a reservas.
2. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley, en los casos en que el interés de la Sociedad así lo exija, la Junta General, al decidir un aumento de capital por aportaciones dinerarias, podrá acordar la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente. Para la validez de este acuerdo habrá de respetarse lo dispuesto en las previsiones legales que resulten de aplicación.

#### **ARTÍCULO 13.- CAPITAL AUTORIZADO**

1. La Junta General podrá, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta, todo ello dentro de las limitaciones que establece la Ley. El Consejo de Administración podrá hacer uso en todo o en parte de dicha delegación, o incluso abstenerse de ejecutarla en consideración a las condiciones del mercado, de la propia Sociedad o de algún hecho o acontecimiento de especial relevancia que justifique a su juicio tal decisión, dando cuenta de ello a la primera Junta General de accionistas que se celebre una vez concluido el plazo otorgado para su ejecución.
2. La Junta General podrá, con los requisitos establecidos para la modificación de estatutos sociales, delegar en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social, hasta una cifra determinada, en la oportunidad y cuantía que decida, con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley. La delegación podrá incluir la facultad de excluir el derecho de preferencia, que no podrá referirse a más del 20% del capital social en el momento de la autorización.

#### **ARTÍCULO 14.-REDUCCIÓN DE CAPITAL**

1. El capital social podrá reducirse mediante acuerdo de la Junta General de accionistas, adoptado de conformidad con lo establecido en la Ley y en los presentes Estatutos.
2. La reducción de capital podrá realizarse mediante la disminución del valor nominal de las acciones, mediante su amortización o su agrupación para canjearlas, y puede tener por finalidad la devolución del valor de las aportaciones, la condonación de la obligación de realizar aportaciones pendientes,

la constitución o incremento de la reserva legal o de las reservas voluntarias o el restablecimiento del equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas.

#### **TÍTULO IV.- OBLIGACIONES Y OTROS VALORES**

##### **ARTÍCULO 15.-EMISIÓN DE OBLIGACIONES**

1. La Sociedad puede emitir y garantizar series numeradas de obligaciones u otros valores que reconozcan o creen una deuda, en los términos y con los límites legalmente establecidos.
2. El Consejo de Administración será competente para acordar la emisión y admisión a negociación de obligaciones, así como para acordar el otorgamiento de garantías de la emisión de obligaciones.
3. La Sociedad podrá emitir obligaciones convertibles en acciones, siempre que la Junta General determine las bases y modalidades de la conversión y acuerde aumentar el capital en la cuantía necesaria. Los administradores deberán redactar con anterioridad a la convocatoria de la Junta un informe que explique las bases y modalidades de la conversión, que deberá ser acompañado, cuando la Ley así lo requiera, por otro de un auditor de cuentas, distinto al auditor de la Sociedad, designado a tal efecto por el Registro Mercantil.
4. Con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley, la Junta General podrá delegar en el Consejo la facultad de emitir obligaciones convertibles y/o canjeables. La delegación podrá incluir la facultad de excluir el derecho de preferencia, en los términos previstos en la Ley. Asimismo, y también con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley, la Junta General podrá autorizar al Consejo para determinar el momento en que deba llevarse a efecto la emisión acordada, y fijar las demás condiciones no previstas en el acuerdo de la Junta.

#### **TÍTULO V.- RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**

##### **ARTÍCULO 16.-ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD**

1. Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les asignan en la Ley y en los presentes Estatutos Sociales, y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinen.
2. Las competencias que no hayan sido legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de accionistas corresponden al Consejo de Administración.
3. La regulación legal y estatutaria de los citados órganos podrá desarrollarse y completarse, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, en su caso, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo, en su caso.

## **SECCIÓN I.- LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

### **ARTÍCULO 17.-JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

1. La Junta General de accionistas, debidamente convocada y constituida, es el órgano que representa a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, así como sobre aquellos asuntos que el Consejo de Administración decida someter a su consideración, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación y acciones establecidos en la normativa aplicable.
2. La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y por el Reglamento de la Junta General de accionistas que en su caso pueda aprobarse con la finalidad de completar y desarrollar la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El Reglamento de la Junta General de accionistas será de preceptiva aprobación por la Junta General de accionistas.

### **ARTÍCULO 18.-CLASES DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS**

1. Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.
2. La Junta General de accionistas ordinaria se reunirá necesariamente una vez al año dentro de los seis (6) primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, todo ello sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.
3. Toda Junta General de accionistas que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General de accionistas extraordinaria y se reunirá siempre que sea convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad a iniciativa propia o bien en virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

### **ARTÍCULO 19.- CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS**

1. Las Juntas Generales de accionistas serán convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos, un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente de este artículo y los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior. En cualquier caso, se garantizará un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre los accionistas.

2. De acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, el anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha y hora, el lugar de celebración (en su caso), el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y la forma en que se celebrará la Junta General, estableciendo si será de forma presencial, si se permitirá la asistencia por medios telemáticos o, en su caso, si se celebrará de manera exclusivamente telemática conforme a lo previsto en el artículo 20 bis. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez (10) días de antelación a la fecha de la reunión.
3. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria en los términos previstos por la Ley.
4. El Consejo de Administración podrá convocar una Junta General Extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocar la Junta General de accionistas cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el Consejo de Administración. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto por la normativa aplicable.
5. Por lo que se refiere a la convocatoria judicial de las Juntas Generales de accionistas, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.
6. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.

#### **ARTÍCULO 20.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN**

1. La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley o en los Estatutos Sociales para su válida constitución. La Junta General de accionistas podrá asimismo suspenderse temporalmente en los casos y forma previstos en su reglamento.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 bis, la asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea, y la emisión del voto electrónico a distancia durante su celebración, estarán admitidos en todo momento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General y siempre que el Consejo de Administración así lo acuerde con ocasión de cada convocatoria.

Por lo que respecta a las condiciones técnicas necesarias para la correcta celebración de la Junta en tales supuestos, el Reglamento de la Junta General de accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la facultad de determinar cuándo, atendido el estado de la técnica, las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas permiten, con las adecuadas garantías, la asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea y la emisión del voto electrónico a distancia durante la celebración de la reunión. Asimismo, el Reglamento de la Junta General de accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la regulación, con respeto a la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de accionistas, de todos los aspectos procedimentales necesarios, incluyendo, entre otras cuestiones, la antelación mínima con la que se deberá realizar la conexión para considerar al accionista como presente, el procedimiento y reglas aplicables para que los accionistas que asistan a distancia puedan ejercitar sus derechos, los requisitos de identificación exigibles para los asistentes a distancia y su influencia en el sistema de formación de la lista de asistentes.

3. La Junta General de accionistas podrá, asimismo, suspenderse temporalmente en los casos y forma previstos en su Reglamento.

#### **ARTÍCULO 20 BIS.- JUNTA EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA**

1. Cuando así lo decida el Consejo de Administración y en las condiciones previstas en la normativa aplicable, la Junta General podrá convocarse para su celebración de forma exclusivamente telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en el párrafo siguiente.
2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en cada momento bajo la normativa aplicable, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de intervención, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad, especialmente el número de sus accionistas. En caso de que la Junta General se convoque para su celebración por medios exclusivamente telemáticos, se entenderá celebrada en el domicilio social.

#### **ARTÍCULO 21.- CONSTITUCIÓN**

1. La Junta General de accionistas, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa

aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen un quorum de constitución superior.

2. Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia de conformidad con lo previsto en estos Estatutos serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate.
3. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General de accionistas no afectarán a la validez de su constitución.

## **ARTÍCULO 22.- JUNTA GENERAL UNIVERSAL**

La Junta General de accionistas se entenderá, en todo caso, convocada y quedará válidamente constituida para conocer y resolver cualquier asunto, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración, cualquiera que sea el lugar y la fecha de la misma.

## **ARTÍCULO 23.- IGUALDAD DE TRATO**

La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición en cuanto a la información, participación y ejercicio del derecho de voto en la Junta General de accionistas.

## **ARTÍCULO 24.- DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS**

1. Todos los accionistas de la Sociedad tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.
2. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de accionistas y en el anuncio de convocatoria, en su caso.
3. Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.
4. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir, presencial o, en su caso, telemáticamente, a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.
5. El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia presencial o, en su caso, telemática, de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente. La Junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización.
6. Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por



otra persona, en los términos que establezca el Consejo de Administración, aunque ésta no sea accionista, representación que deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta.

7. La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.
8. Asimismo, el otorgamiento de la representación para cualquier clase de Junta General podrá efectuarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas. La Sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.
9. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.
10. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta y admitir o rechazar la validez de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia o documento acreditativo de la asistencia o representación, así como de los medios equivalentes previstos para la acreditación y participación por medios telemáticos, pudiendo delegar esta función en el Secretario.
11. La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

#### **ARTÍCULO 25.- VOTO A DISTANCIA**

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir a distancia su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas mediante correspondencia postal o cualquier otro medio de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas. En su caso, el Reglamento de la Junta General de accionistas regulará la forma de ejercitar de esta facultad.
2. Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
3. El Consejo de Administración, de conformidad con el artículo 20.3 de los presentes Estatutos Sociales, podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y

procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en este apartado se pondrán en conocimiento de los accionistas junto con la convocatoria.

4. La asistencia a la Junta General del accionista o de su representante tendrá el valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia.

#### **ARTÍCULO 26.- PRESIDENCIA Y SECRETARÍA DE LA JUNTA GENERAL**

Serán Presidente y Secretario de la Junta General de accionistas, quien al tiempo de su celebración sean respectivamente Presidente y Secretario del Consejo de Administración, o por la persona en que estos deleguen de conformidad con lo indicado en el Reglamento de la Junta General. En su defecto, serán nombrados Presidente de la Junta General de accionistas el consejero asistente con mayor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de mayor edad, y Secretario de la Junta General de accionistas el consejero asistente con menor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de menor edad.

#### **ARTÍCULO 27.- LISTA DE ASISTENTES**

1. Antes de entrar en el orden del día, se formará por el Secretario de la Junta General la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren a la Junta.
2. Al final de la lista, se determinará el número total de accionistas, presentes o representados, así como el importe del capital del que son titulares o que representan, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto.
3. Si la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la Junta General, se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el Secretario con el visto bueno del Presidente de la Junta.
4. La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos, se consignará en la propia acta el medio utilizado, y se extenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente de la Junta.

#### **ARTÍCULO 28.- DESARROLLO DE LAS SESIONES Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS**

1. El Presidente someterá a deliberación de los accionistas reunidos en Junta General los asuntos incluidos en el orden del día y dirigirá los debates e intervenciones, tanto presenciales como las realizadas por medios telemáticos. A tal efecto, gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina para que la reunión se desarrolle de forma ordenada.
2. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 bis para el caso de las Juntas celebradas con carácter exclusivamente telemático, cualquier accionista que asista presencialmente a la Junta podrá asimismo intervenir en la deliberación de los puntos del orden del día, si bien el Presidente, en uso de sus facultades, se halla autorizado para adoptar medidas de orden tales como la limitación del tiempo de uso de la palabra, la fijación de turnos o el cierre de las intervenciones. Una vez que el asunto se halle

suficientemente debatido a juicio del Presidente, este lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente ajustándose, en su caso, a las reglas de desarrollo que pudieran preverse en el Reglamento de la Junta General de accionistas.

3. Cada acción con derecho de voto presente o representado en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto.
4. Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.
5. Para cada acuerdo sometido a votación de la Junta General deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.

#### **ARTÍCULO 29.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL**

1. Tras la celebración de cada Junta General de accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, se expedirá el correspondiente Acta, que deberá reflejar los asuntos debatidos, las votaciones practicadas y los acuerdos adoptados. El acta deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. Una vez aprobada tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación. Una vez firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta General, el acta deberá registrarse en el correspondiente libro especial, de acuerdo con lo especificado con la normativa aplicable en materia de llevanza de libros societarios.
2. El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo en caso de convocarla para su celebración por medios exclusivamente telemáticos conforme al artículo 20 bis, así como siempre que con cinco (5) días de antelación previsto para su celebración, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.
3. Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario o, en su caso, por el Vicesecretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, y los acuerdos se elevarán a público por las personas legitimadas para ello.

#### **SECCIÓN II.- EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

#### **ARTÍCULO 30.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

La Sociedad estará administrada y regida por un Consejo de Administración. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación, en su caso, informará a

la Junta General de accionistas.

#### **ARTÍCULO 31.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

1. El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a doce (12), que será determinado por la Junta General de accionistas. Para ser consejero, no se requerirá la condición de accionista de la Sociedad.
2. Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior.
3. La Junta General de accionistas y el Consejo de Administración procurarán atender el principio de presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición del Consejo de Administración.
4. Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente.
5. El carácter de cada consejero deberá explicarse por el Consejo de Administración ante la Junta General de accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento. En caso de que existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la Sociedad explicará tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la Sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

#### **ARTÍCULO 32.- DURACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR**

1. Los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de cuatro (4) años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
2. El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

#### **ARTÍCULO 33.- COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

1. El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales a la Junta General de accionistas.
2. El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, como norma general, confiará la gestión ordinaria de la Sociedad a los órganos delegados de administración y demás apoderados generales y concentrará su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.
3. En todo caso, el Consejo de Administración asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión.

#### **ARTÍCULO 34.- DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

1. El Consejo de Administración nombrará entre sus miembros al Presidente y podrá nombrar a uno o varios Vicepresidentes, quienes, de acuerdo con el orden que establezca el Consejo, sustituirán al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que ejerza el cargo de Secretario. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en la persona que se designe para ejercer el cargo de Secretario, en cuyo caso éste tendrá voz pero no voto.
2. El Consejo de Administración podrá también nombrar potestativamente a un Vicesecretario que podrá ser o no consejero.

#### **ARTÍCULO 35.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

1. El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones y, al menos, trimestralmente y, a iniciativa de su Presidente, cuando éste lo estime oportuno. El Consejo de Administración deberá reunirse asimismo cuando lo soliciten, al menos, un tercio (1/3) de sus miembros, en cuyo caso se convocará por el Presidente, por cualquier medio escrito dirigido personalmente a cada consejero, para reunirse dentro de los quince (15) días siguientes a la petición.
2. Los consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiere hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.
3. La convocatoria, que incluirá siempre el orden del día de la sesión y la información relevante que corresponda, se realizará por el Secretario del Consejo de Administración o quien haga sus veces, con la autorización de su Presidente, por cualquier medio que permita su recepción. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres (3) días hábiles. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del consejero la información que se juzgue necesaria.
4. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.
5. Asimismo, si ningún consejero se opone a ello, podrán celebrarse votaciones del Consejo de Administración por escrito y sin sesión.
6. El Consejo de Administración podrá celebrarse telemáticamente en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real.
7. Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al Consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social.
8. Corresponde al Presidente el derecho de invitar a cualquier tercero, incluso a posibles representantes

de la entidad que pudiera gestionar las inversiones de la Sociedad en cada momento para que participe en las reuniones celebradas por el Consejo de Administración.

#### **ARTÍCULO 36.- DESARROLLO DE LAS SESIONES**

1. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mayoría de sus miembros. La representación se conferirá por escrito, necesariamente a favor de otro consejero, y con carácter especial para cada sesión comunicándolo al Presidente. En caso de que las reuniones del Consejo de Administración se realicen por medios telemáticos, será válida la representación realizada a favor de otro consejero, por el mismo medio acordado para la celebración de la reunión.
2. El Presidente regulará los debates, dará la palabra y dirigirá las votaciones.
3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión, excepto cuando la Ley, estos Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración, en su caso, prevean otras mayorías. En caso de empate, el Presidente tendrá voto dirimente.
4. De las sesiones del Consejo de Administración, se levantará acta, que se aprobará por el propio Consejo de Administración al final de la reunión o en otra posterior, y que firmarán, al menos, el Presidente y el Secretario o quienes hagan sus veces. El acta del Consejo se transcribirá al correspondiente libro especial, expidiéndose los certificados de la misma por el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente.

#### **ARTÍCULO 37.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS**

1. Los consejeros que no tengan funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir una retribución que consistirá en una cantidad anual fija y dietas por asistencia cuyo importe máximo conjunto determinará la Junta General de Accionistas. Dicha cantidad máxima se mantendrá en tanto no sea modificada por la Junta General. Los consejeros ejecutivos no percibirán una retribución por su condición de consejeros y serán retribuidos conforme a lo dispuesto en el apartado 6 del presente Artículo.
2. La fijación de las cantidades exactas a distribuir entre los distintos consejeros que no tengan funciones ejecutivas, así como de las condiciones para su obtención, dentro del marco de los presentes Estatutos, corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas solo para algunos de ellos, en atención a las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos.
3. Con independencia de su remuneración, los consejeros tendrán derecho a una compensación por los gastos de desplazamiento que en su caso origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y a las Comisiones de las que formen parte.
4. Los consejeros, tengan o no funciones ejecutivas, podrán ser retribuidos, por cualquiera de los conceptos a los que tengan derecho, con la entrega de acciones de la Sociedad o de opciones sobre las mismas. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General. El acuerdo expresará, en su caso, el número máximo de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción o el



sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.

5. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros en las condiciones usuales y proporcionadas a las circunstancias de la propia Sociedad.
6. Cuando a un miembro del Consejo de Administración se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de cualquier título será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.

En dichos contratos se detallarán todos los conceptos por los que el consejero pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, que podrán consistir en: una retribución fija; una retribución variable, tanto a corto como a medio o largo plazo, en función de la consecución de objetivos de negocio, económico financieros y no financieros, estratégicos o de desempeño personal, o de la evolución del valor de la acción, los activos de la Sociedad o su Grupo o de otras magnitudes ligadas a la cotización; sistemas de previsión y conceptos de retribución diferida, seguros; planes de ahorro; indemnizaciones; incentivos extraordinarios en función de la ejecución del plan de negocio, pactos de exclusividad, de no competencia post-contractual o de permanencia;

La remuneración de los consejeros por el ejercicio de funciones ejecutivas podrá contemplar, entre otros, la entrega de acciones de la Sociedad, de derechos de opciones sobre las mismas o de otros instrumentos retributivos referenciados al valor de la acción o de los activos de la Sociedad o su grupo —previo acuerdo al efecto de la Junta General de Accionistas, en los términos previstos en la Ley—.

El consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato. El importe máximo conjunto pagadero anualmente a los consejeros que desempeñen funciones ejecutivas será determinado por la Junta General de Accionistas y se mantendrá en tanto no sea modificado por la Junta General. Corresponde al Consejo de Administración la determinación individual de la remuneración de cada consejero por el desempeño de las funciones ejecutivas que tenga atribuidas, de conformidad con lo previsto en su contrato, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

### **SECCIÓN III.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

#### **ARTÍCULO 38.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

1. Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar entre sus miembros y constituir con carácter permanente una Comisión Ejecutiva, determinando las personas que deben componer dicha comisión, y podrá designar, asimismo, un Consejero Delegado, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la

normativa aplicable. En ningún caso podrán ser objeto de delegación, además de las facultades que el Reglamento del Consejo de Administración reserve al pleno del mismo, las facultades que los Estatutos o la Ley establezcan como indelegables, así como las facultades que la Junta General de Accionistas conceda al Consejo de Administración, salvo que fuese expresamente autorizado para ello.

2. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los miembros del Consejo de Administración que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.
3. El Consejo podrá constituir una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia que se especifican en estos Estatutos Sociales y que se desarrollarán, cuando proceda, en el Reglamento del Consejo de Administración.
4. Asimismo, el Consejo podrá constituir otras comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.
5. El Consejo de Administración podrá, igualmente, nombrar y revocar representantes o apoderados.
6. En ningún caso, las Comisiones que pudieran constituirse implicarán una limitación de las facultades atribuidas al Consejo de Administración.

## **TÍTULO VII.- CUENTAS ANUALES Y REPARTO DE BENEFICIOS**

### **ARTÍCULO 39.- EJERCICIO SOCIAL Y FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

1. El ejercicio social comenzará el 1 de enero de cada año y terminará el 31 de diciembre, con excepción del primer ejercicio social de la Sociedad que comenzó el día de su constitución y finalizó el 31 de diciembre siguiente.
2. Las cuentas anuales y el informe de gestión se elaborarán siguiendo la estructura, los principios y las indicaciones contenidas en las disposiciones vigentes.
3. El Consejo de Administración, dentro de los tres (3) primeros meses del ejercicio social, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado y, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán firmarse por todos los consejeros. Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falta, con expresa indicación de la causa.

### **ARTÍCULO 40.- APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO**

1. Las cuentas anuales de la Sociedad así como las cuentas anuales consolidadas se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.
2. La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la LSOCIMI (o la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMIs).

3. Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos Sociales o la Ley, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.
4. Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos, en la LSC y en la LSOCIMI. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración, con las limitaciones establecidas en la ley.
5. La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.
6. La Junta General de accionistas, o el Consejo de Administración en supuestos de distribución de cantidades a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.
7. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción a su proporción en el capital social.

#### **ARTÍCULO 41.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

1. Derecho a la percepción de dividendos. Salvo que el correspondiente acuerdo de distribución determine otra cosa, tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los correspondientes registros contables de la Sociedad a las 23:59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.
2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero dentro de los treinta (30) días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.
3. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que

grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

- a) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19 Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0

Efecto sobre la sociedad:  $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 =$

0

- b) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"):  $19 + 19 \times 0,1(1 - 0,1) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"):  $21,11 \times 10\% = 2,11$

Efecto sobre la sociedad:  $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

4. Derecho de compensación. En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de

dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

5. Derecho de retención por incumplimiento de las obligaciones de información a efectos fiscales. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para la notificación de la información correspondiente, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8 anterior de los presentes Estatutos Sociales, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez facilitada la información necesaria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se facilitara la información y documentación necesaria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

6. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

#### **ARTÍCULO 42.- DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES APROBADAS**

1. Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, se presentarán éstas con la demás documentación que exige la Ley y junto con la oportuna certificación acreditativa de dicha aprobación y aplicación del resultado, para su depósito en el Registro Mercantil en la forma que determina la Ley.
2. El Consejo de Administración procederá a presentar en el Registro Mercantil del domicilio social las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad, así como las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, junto con los correspondientes informes de los auditores de cuentas y demás documentación preceptiva en los términos y plazos previstos por la Ley para su depósito en el citado Registro.

### **TÍTULO VIII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

#### **ARTÍCULO 43.- CAUSAS DE DISOLUCIÓN**

La Sociedad se disolverá:

- a) por acuerdo de la Junta General de accionistas convocada expresamente para ello y adoptado de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos Sociales; y
- b) en cualquiera de los demás casos previstos en la normativa aplicable.

#### **ARTÍCULO 44.- LIQUIDACIÓN**

1. Una vez disuelta la Sociedad se abrirá el periodo de liquidación, salvo en los supuestos de fusión o escisión total o cualquier otro de cesión global del activo y el pasivo.

2. En caso de que la Junta General se disuelva por acuerdo de la Junta General de accionistas, la misma Junta General de accionistas que acuerde la disolución de la Sociedad determinará las bases de la liquidación, que se practicará por un número impar de liquidadores, designados al efecto por la Junta General de accionistas.
3. Desde el momento en que la Sociedad se declare en liquidación, cesará la representación del Consejo de Administración para celebrar nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones, asumiendo los liquidadores las funciones que les atribuye la normativa aplicable.
4. Para el desarrollo de la liquidación, división del haber social y cancelación registral, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.
5. La Junta General de accionistas conservará durante el periodo de liquidación, las mismas facultades que durante la vida normal de la Sociedad y tendrá especialmente la facultad de aprobar las cuentas de liquidación y el balance final de liquidación.
6. En relación con los activos y pasivos sobrevenidos tras la liquidación de la Sociedad, así como con la formalización de actos jurídicos tras la cancelación de la Sociedad, será de aplicación lo previsto en la Ley.

## **TÍTULO IX.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

### **ARTÍCULO 45.- FUERO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Para todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse entre la Sociedad y los accionistas por razón de los asuntos sociales, tanto la Sociedad como los accionistas, con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente al fuero judicial de la sede del domicilio social de la Sociedad, salvo en los casos en que la normativa aplicable imponga otro fuero.

## **TÍTULO X.- OTRAS DISPOSICIONES**

### **ARTÍCULO 46.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN**

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en BME MTF Equity, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME MTF Equity.



#### **ARTÍCULO 47.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS**

1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.
2. Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.
3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
4. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.

#### **ARTÍCULO 48.- PACTOS PARASOCIALES**

1. El accionista comunicará a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.
2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.



**REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE  
HOTEI PROPERTIES, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ÍNDICE**

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN.....</b>                                                      | <b>4</b>  |
| Artículo 1. Objeto del Reglamento y vigencia .....                                       | 4         |
| Artículo 2. Interpretación .....                                                         | 4         |
| Artículo 3. Aprobación y modificación .....                                              | 5         |
| <b>TÍTULO II.- LA JUNTA GENERAL: CLASES Y COMPETENCIAS .....</b>                         | <b>5</b>  |
| Artículo 4. La Junta General de accionistas .....                                        | 5         |
| Artículo 5. Clases de Juntas .....                                                       | 5         |
| Artículo 6. Competencias de la Junta General de accionistas .....                        | 6         |
| <b>TÍTULO III.- CONVOCATORIA Y PREPARACIÓN DE LA JUNTA GENERAL.....</b>                  | <b>7</b>  |
| Artículo 7. Convocatoria de la Junta General de accionistas.....                         | 7         |
| Artículo 8 bis. Junta exclusivamente telemática .....                                    | 9         |
| Artículo 8. Anuncio de convocatoria .....                                                | 9         |
| Artículo 9. Derecho de información previo a la celebración de la Junta General .....     | 11        |
| <b>TÍTULO IV.- CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL.....</b>                                  | <b>13</b> |
| <b>CAPÍTULO I: ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN .....</b>                                     | <b>13</b> |
| Artículo 10. Derecho de asistencia.....                                                  | 13        |
| Artículo 11. Presencia de terceros en la Junta General de accionistas .....              | 14        |
| Artículo 12. Representación .....                                                        | 14        |
| Artículo 13. Solicitud pública de representación .....                                   | 16        |
| Artículo 14. Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General .....      | 17        |
| <b>CAPÍTULO II: CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.....</b>                 | <b>18</b> |
| Artículo 15. Constitución de la Junta General de accionistas. Supuestos especiales ..... | 18        |
| Artículo 16. Mesa de la Junta General de accionistas .....                               | 19        |
| Artículo 17. Ordenación de la Junta General de accionistas .....                         | 19        |

|                                                                      |                                                                             |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Artículo 18.                                                         | Registro presencial de accionistas .....                                    | 20        |
| Artículo 18 bis.                                                     | Registro telemático de accionistas .....                                    | 20        |
| Artículo 19.                                                         | Formación de la lista de asistentes.....                                    | 21        |
| <b>CAPÍTULO III: TURNO DE INTERVENCIÓN DE LOS ACCIONISTAS .....</b>  |                                                                             | <b>23</b> |
| Artículo 20.                                                         | Solicitudes de intervención .....                                           | 23        |
| Artículo 21.                                                         | Intervenciones de los accionistas .....                                     | 24        |
| Artículo 22.                                                         | Derecho de información durante la celebración de la Junta General.....      | 25        |
| Artículo 23.                                                         | Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas .....              | 25        |
| <b>CAPÍTULO IV: VOTACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE LOS ACUERDOS .....</b> |                                                                             | <b>26</b> |
| Artículo 24.                                                         | Votación a través de medios de comunicación a distancia.....                | 26        |
| Artículo 25.                                                         | Votación de las propuestas de acuerdo .....                                 | 27        |
| Artículo 26.                                                         | Adopción de acuerdos y finalización de la Junta General de accionistas..... | 30        |
| Artículo 27.                                                         | Acta de la Junta General de accionistas .....                               | 30        |
| Artículo 28.                                                         | Publicidad de los acuerdos .....                                            | 31        |
| Disposición transitoria.....                                         |                                                                             | 31        |

# **REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE HOTEL PROPERTIES, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA**

## **TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN**

### **Artículo 1. Objeto del Reglamento y vigencia**

1. El presente Reglamento tiene por objeto regular la convocatoria, preparación y desarrollo de la Junta General de accionistas, la información relativa a la Junta y la asistencia a sus reuniones, así como el ejercicio de los derechos políticos de los accionistas, todo ello con arreglo a lo previsto en la normativa vigente y en los Estatutos Sociales de HOTEL PROPERTIES, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante, la “**Sociedad**”).
2. La vigencia del presente Reglamento de la Junta General de accionistas será indefinida y, por lo tanto, será de aplicación para todas las Juntas Generales que se convoquen a partir de su entrada en vigor.

### **Artículo 2. Interpretación**

1. El presente Reglamento completa el régimen normativo aplicable a la Junta General de accionistas previsto en la normativa vigente y en los Estatutos de la Sociedad. Se interpretará de conformidad con las normas legales y estatutarias que sean de aplicación y, a partir de la fecha de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas, con los principios y recomendaciones sobre el gobierno corporativo de las sociedades cotizadas aprobados o emitidos por las autoridades españolas y de los países de su entorno vigentes en cada momento, o por comisiones especiales o grupos de trabajo establecidos en virtud del mandato de las mencionadas autoridades, atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad y al interés social.
2. Las dudas que se pudieran suscitar en relación con su interpretación serán resueltas por el Consejo de Administración. Las que pudieran surgir en relación con su aplicación e interpretación durante el desarrollo de Juntas Generales de accionistas serán resueltas por el Presidente de la Junta.

### **Artículo 3. Aprobación y modificación**

1. La aprobación del presente Reglamento y de sus modificaciones posteriores corresponde a la Junta General de accionistas, que, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, se considerará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas concurrentes, presentes o representados, sean titulares, al menos, del veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente a ella.
2. El Consejo de Administración podrá proponer a la Junta General de accionistas modificaciones al presente Reglamento cuando lo considere necesario o conveniente.

## **TÍTULO II.- LA JUNTA GENERAL: CLASES Y COMPETENCIAS**

### **Artículo 4. La Junta General de accionistas**

1. La Junta General se rige por lo dispuesto en la Ley, en los Estatutos y en el presente Reglamento de la Junta General de accionistas.
2. Corresponde a los accionistas constituidos en Junta General decidir en los asuntos propios que sean de su competencia, así como sobre aquellos asuntos que el Consejo de Administración decida someter a la consideración de ésta.
3. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de los derechos y acciones que la Ley les reconoce.
4. La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición en cuanto a la información, participación y ejercicio del derecho de voto en la Junta General de accionistas.

### **Artículo 5. Clases de Juntas**

1. Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.
2. La Junta General de accionistas ordinaria se celebrará necesariamente una vez al año dentro de los seis primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en



el orden del día. La Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.

3. Toda Junta General de accionistas que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General de accionistas extraordinaria y se reunirá siempre que sea convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad a iniciativa propia o bien en virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

#### **Artículo 6. Competencias de la Junta General de accionistas**

La Junta General de accionistas tiene competencia para decidir sobre todas las materias que le hayan sido atribuidas legal o estatutariamente. En particular, y a título meramente ilustrativo, corresponde a la Junta General de accionistas:

- (i) Aprobar, en su caso la gestión social.
- (ii) Aprobar, en su caso, las cuentas anuales, tanto individuales como consolidadas, y resolver sobre la aplicación del resultado.
- (iii) Nombrar y destituir a los miembros del Consejo de Administración, así como ratificar o revocar los nombramientos de los miembros del Consejo de Administración efectuados por cooptación.
- (iv) Nombrar, en su caso, a los liquidadores de la Sociedad.
- (v) Nombrar y destituir a los auditores de cuentas de la Sociedad.
- (vi) Ejercitar la acción social de responsabilidad contra los administradores, liquidadores y/o auditores de la Sociedad.
- (vii) Acordar el aumento y la reducción del capital social, así como la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social y de acordar la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente de los accionistas.
- (viii) Acordar la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan una participación en las ganancias sociales, así como la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de su emisión y de acordar la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de los accionistas en el marco de dichas emisiones.

- (ix) Acordar la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo de la Sociedad, el traslado del domicilio social al extranjero y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en cada momento.
- (x) Acordar la disolución y liquidación de la Sociedad, aprobar el balance final de liquidación y aprobar las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.
- (xi) Acordar la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales y aprobar la transferencia a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la Sociedad, aunque esta mantenga el pleno dominio de aquellas.
- (xii) Autorizar las operaciones ajenas al objeto social.
- (xiii) Aprobar la política de remuneraciones de los consejeros en los términos establecidos por la Ley.
- (xiv) Autorizar la dispensa a los miembros del Consejo de Administración del deber de evitar situaciones de conflictos de interés, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.
- (xv) Aprobar las operaciones vinculadas en los casos previstos en la Ley.
- (xvi) Autorizar la adquisición derivativa de acciones propias.
- (xvii) Aprobar el presente Reglamento y sus modificaciones posteriores.
- (xviii) Decidir sobre los asuntos sometidos a su deliberación y aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- (xix) Decidir o votar sobre cualesquiera otras materias atribuidas legal o estatutariamente.

### **TÍTULO III.- CONVOCATORIA Y PREPARACIÓN DE LA JUNTA GENERAL**

#### **Artículo 7. Convocatoria de la Junta General de accionistas**

1. Las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad habrán de ser convocadas por el Consejo de Administración o, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.
2. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la junta general deberá existir un plazo de, al menos, un mes.

3. Cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, la Juntas Generales extraordinarias de la Sociedad podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá un acuerdo expreso adoptado en Junta General ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente Junta General.
4. El Consejo de Administración convocará la Junta General de accionistas ordinaria para su reunión necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. La Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo. Asimismo, el Consejo de Administración convocará la Junta General de accionistas extraordinaria siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales.
5. El Consejo de Administración deberá, asimismo, convocar la Junta General de accionistas cuando así lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General de accionistas. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley. Asimismo, el Consejo de Administración deberá incluir en el orden del día el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de la solicitud.
6. Si la Junta General ordinaria o las Juntas Generales previstas en los Estatutos, no fueran convocadas dentro del correspondiente plazo legal o estatutariamente establecido, podrá serlo, a petición de los accionistas, y, previa audiencia de los miembros del Consejo de Administración, por el Letrado de la Administración de Justicia o por el Registrador mercantil del domicilio social de la Sociedad, quien además designará la persona que habrá de presidir la Junta General de accionistas. Esa misma convocatoria habrá de realizarse respecto de la Junta General de accionistas extraordinaria, cuando lo solicite el número de accionistas a que se refiere el párrafo anterior y los administradores no hubiesen convocado la Junta General dentro del plazo de dos meses siguiente a la fecha de la solicitud.
7. La Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. La Junta Universal podrá celebrarse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

#### **Artículo 7 bis. Junta exclusivamente telemática**

1. Cuando así lo decida el Consejo de Administración y en las condiciones previstas en la normativa aplicable, la Junta General podrá convocarse para su celebración de forma exclusivamente telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes.
2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en cada momento bajo la normativa aplicable, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de intervención, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad, especialmente el número de sus accionistas.

#### **Artículo 8. Anuncio de convocatoria**

1. La convocatoria, tanto para las Juntas Generales ordinarias como para las extraordinarias, se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración (sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente de este artículo y de los supuestos en los que la Ley establezca una antelación superior).
2. El anuncio de convocatoria expresará, entre otros contenidos legalmente establecidos, el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de celebración de la Junta General de accionistas, el lugar de celebración (en su caso), el orden del día en el que figurarán todos los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, la forma en que se celebrará la Junta General, estableciendo si será de forma presencial, si se permitirá la asistencia por medios telemáticos o, en su caso, si se celebrará de manera exclusivamente telemática conforme a lo previsto en el artículo 7 bis, la fecha en que, si

procediere, se reunirá la Junta General de accionistas en segunda convocatoria, así como cualesquiera otras informaciones que sean requeridas por la normativa aplicable en cada momento y, en particular, las exigidas por la Ley de Sociedades de Capital. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. En la medida de lo posible, se advertirá a los accionistas sobre la mayor probabilidad de que la Junta General de accionistas se celebre en primera o segunda convocatoria. Asimismo, el anuncio expresará la fecha en la que el accionista deberá tener inscritas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la Junta General, el lugar y la forma en que pueda obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdos y la dirección de la página web de la Sociedad en que estará disponible la información.

3. En el caso de que se permita la asistencia telemática de los accionistas y/o sus representantes a la Junta General, tanto de manera exclusiva conforme a lo previsto en el artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial, el anuncio de convocatoria deberá expresar también el detalle de los medios telemáticos habilitados que garanticen la identidad del accionista o representante en los términos que acuerde en cada caso el Consejo de Administración. En particular, en caso de que la Junta General se convoque para su celebración de forma exclusivamente telemática, el anuncio informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por estos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la Junta.
4. El anuncio hará, asimismo, mención al derecho de los accionistas de hacerse representar en la Junta General de accionistas por otra persona, en los términos que establezca el Consejo de Administración, aunque esta no sea accionista, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho, así como al derecho de información que asiste a los accionistas y la forma de ejercerlo.
5. El Consejo de Administración deberá incluir en la convocatoria mención de los concretos medios de comunicación a distancia que los accionistas puedan utilizar para ejercitar o delegar el voto, así como las indicaciones básicas que deberán seguir para hacerlo.
6. Los accionistas que representen, al menos, el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el Orden del día. En

ningún caso podrá ejercitarse este derecho respecto de la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.

7. El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación, como mínimo, a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.
8. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá esta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días naturales de antelación a la fecha de la reunión.

#### **Artículo 9. Derecho de información previo a la celebración de la Junta General**

1. Desde el mismo día de la convocatoria de la Junta General de accionistas y hasta el séptimo día natural anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas, inclusive, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

El Consejo de Administración estará obligado a facilitar por escrito la información solicitada hasta el día de la celebración de la Junta General de accionistas.

2. Las solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia que se especifiquen en el correspondiente anuncio de convocatoria. Serán admitidas como tales aquellas peticiones en las que el documento en cuya virtud se solicita la información incorpore mecanismos que, al amparo de un acuerdo adoptado al efecto con carácter previo y debidamente publicado, considere el Consejo de Administración que reúnen las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de información.



3. Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad o entidad que corresponda, para la Junta General de accionistas de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.
4. Las peticiones de información reguladas en este artículo se contestarán, una vez comprobada la identidad y condición de accionista del solicitante, antes de la Junta General de accionistas.
5. Los administradores están obligados a facilitar la información por escrito, hasta el día de celebración de la Junta General de accionistas, salvo en los casos en que:
  - a) la información sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas;
  - b) la petición de información o aclaración no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día; o
  - c) así resulte de disposiciones legales o reglamentarias o de resoluciones judiciales.
6. No obstante las excepciones indicadas en el apartado anterior, la denegación de la información no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.
7. El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros, a los Presidentes de las Comisiones de él dependientes o a su Secretario o Vicesecretario, para que, en nombre y representación del Consejo, respondan a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.
8. El medio para cursar la información solicitada por los accionistas será el mismo a través del cual se formuló la correspondiente solicitud, a menos que el accionista señale al efecto otro distinto de entre los declarados idóneos de acuerdo con lo previsto en este artículo. En todo caso, los administradores podrán cursar la información en cuestión a través de correo certificado con acuse de recibo o burofax.

## **TÍTULO IV.- CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL**

### **CAPÍTULO I: ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN**

#### **Artículo 10. Derecho de asistencia**

1. Los accionistas tienen derecho de asistir a la Junta General de accionistas cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas.

Todos los accionistas, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, tendrán derecho a ejercitar su derecho de voto utilizando medios de comunicación a distancia siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días naturales antes de la emisión del voto. La legitimación del accionista también podrá quedar acreditada mediante cualquier otro medio equivalente previsto para la acreditación y participación por medios telemáticos, de conformidad con el presente Reglamento, el anuncio de convocatoria y con las normas de desarrollo que apruebe, en su caso, el Consejo de Administración en el ámbito de sus competencias.

2. Adicionalmente, será requisito para asistir a la Junta General de accionistas que el accionista se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia, el certificado expedido por la entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta, que en cada caso corresponda o el documento que, conforme a derecho, le acredite como accionista. La asistencia por medios telemáticos garantizará en todo momento la identidad y legitimación de los accionistas.

Las tarjetas de asistencia serán nominativas y se emitirán, a instancia de la Sociedad, bien directamente por esta, bien por medio de las entidades encargadas de los registros contables, pudiendo utilizarse por los accionistas como documento de otorgamiento de representación para la Junta General de accionistas de que se trate.

A tal fin, la Sociedad podrá proponer a dichas entidades el formato de la tarjeta de asistencia que deba expedirse a favor de los accionistas, procurando que las tarjetas emitidas por tales entidades sean uniformes e incorporen un código de barras u otro sistema que permita su lectura electrónica para facilitar el cómputo informático de los asistentes a la reunión, así como la fórmula a la que deberá ajustarse tal documento para delegar la representación en la reunión.

3. Aquellos accionistas que acudan personalmente, o a través de su representante, al lugar de celebración de la Junta General de accionistas en el día fijado para la misma, presentarán su tarjeta de asistencia, conforme a lo previsto en el presente Reglamento.
4. Asimismo, aquellos accionistas que deseen votar por medios de comunicación a distancia deberán acreditar su identidad y condición de accionista en la forma que el Consejo de Administración hubiera determinado en el anuncio de convocatoria.

#### **Artículo 11. Presencia de terceros en la Junta General de accionistas**

1. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad deberán asistir, pudiendo hacerlo presencialmente o, en su caso, audio o videoconferencia, a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta General de accionistas.
2. El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia, presencial o, en su caso, por audio o videoconferencia, de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad, así como de las demás personas que, a su juicio, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales. No obstante, la Junta General podrá revocar dicha autorización.
3. Con el fin de promover la más amplia difusión del desarrollo de sus reuniones y de los acuerdos adoptados, el Presidente podrá facilitar presencial o, en su caso, telemático el acceso a la Junta General de accionistas a los medios de comunicación y analistas financieros.
4. También podrán asistir presencial o, en su caso, telemáticamente a la Junta General de accionistas todas aquellas personas a quienes el Presidente de la Junta General de accionistas haya cursado la oportuna invitación.
5. No obstante lo previsto en los párrafos precedentes, la Junta General de accionistas podrá revocar las autorizaciones cursadas por el Presidente a terceros para asistir a la reunión.

#### **Artículo 12. Representación**

1. Sin perjuicio de la asistencia de las personas jurídicas accionistas a través de quien tenga el poder de su representación, todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar, en los términos que establezca el Consejo de Administración, en la Junta General de accionistas por medio de cualquier persona, ya sea esta accionista o no de la Sociedad.

2. La representación es siempre revocable y la asistencia del representado a la Junta General de accionistas tendrá, en todo caso, el valor de revocación de la representación. El voto del accionista prevalecerá sobre la delegación y, por tanto, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
3. La representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta General de accionistas, por escrito o por los medios de comunicación a distancia que se especifiquen en el correspondiente anuncio de convocatoria. Será admitida la representación otorgada por estos medios cuando el documento en cuya virtud se confiera incorpore mecanismos que, al amparo de un acuerdo adoptado al efecto con carácter previo y debidamente publicado, considere el Consejo de Administración que reúnen las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que confiere su representación.
4. Para su validez, la representación conferida por los medios de comunicación a distancia que, en su caso, hubiera previsto el Consejo de Administración habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 23:59 horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá establecer un plazo inferior.
5. Asimismo, los documentos en los que consten las representaciones para la Junta General de accionistas deberán incluir al menos las siguientes menciones:
  - (i) La fecha de celebración de la Junta General de accionistas y el orden del día.
  - (ii) La identidad del representado y del representante.
  - (iii) El número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación.
  - (iv) Las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del orden del día.
6. El Presidente de la Junta General de accionistas, o las personas designadas por él, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General de accionistas y admitir o rechazar la validez de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia o documento

acreditativo de la asistencia o representación, así como de los medios equivalentes previstos para la acreditación y participación por medios telemáticos.

7. Lo dispuesto en los apartados 4, 5 y 6 de este artículo no será aplicable cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel ostente poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.
8. Si la representación hubiera sido válidamente otorgada conforme a la normativa vigente y a este Reglamento pero no se incluyeran en ella instrucciones para el ejercicio del voto o se suscitaran dudas sobre el destinatario o el alcance de la representación, se entenderá que (i) la delegación se efectúa a favor del Presidente del Consejo de Administración, (ii) se refiere a todos los puntos que integran el orden del día de la Junta General de accionistas, (iii) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración y (iv) se extiende, asimismo, a los puntos que puedan suscitarse fuera del orden del día, respecto de los cuales el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas.
9. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, salvo indicación expresa y con instrucciones precisas del representado en sentido contrario, en caso de que el representante se encuentre incurso en una situación de conflicto de interés, se entenderá que el representado ha designado, además, como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General de accionistas y, si este estuviese en situación de conflicto de interés, al Secretario de la Junta General de accionistas y, si este estuviese, a su vez, en situación de conflicto de interés, al Vicesecretario del Consejo de Administración, en caso de haber sido nombrado.

### **Artículo 13. Solicitud pública de representación**

1. En los casos en los que los propios administradores de la Sociedad, las entidades depositarias de los títulos o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representación para sí o para otro y, en general, siempre que la solicitud se formule de forma pública, se aplicarán las reglas contenidas en la normativa aplicable. En particular, el documento en el que conste la representación deberá contener, además de las menciones previstas en el artículo 12

anterior, la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas, sujeto en todo caso a lo previsto en la normativa vigente.

2. Las solicitudes públicas de representación realizadas por el Consejo de Administración o por cualquiera de sus miembros deberán justificar el sentido en que votará el representante en caso de que el accionista no imparta instrucciones.
3. Se entenderá que ha habido solicitud pública de representación cuando una misma persona ostente la representación de más de tres accionistas.

#### **Artículo 14. Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General**

1. El Consejo de Administración podrá decidir, en atención a las circunstancias, la utilización de medios o sistemas que faciliten un mayor y mejor seguimiento de la Junta General de accionistas o una más amplia difusión de su desarrollo.
2. En concreto, el Consejo de Administración podrá:
  - (i) procurar mecanismos de traducción simultánea;
  - (ii) establecer las medidas de control de acceso, vigilancia, protección y seguridad que resulten adecuadas; y
  - (iii) en su caso, adoptar medidas para facilitar el acceso de los accionistas discapacitados a la sala donde se celebre la Junta General de accionistas.
3. En su caso, en la sala o salas donde se desarrolle la Junta General de accionistas, los asistentes no podrán utilizar aparatos de fotografía, de vídeo, de grabación, teléfonos móviles o similares, salvo en la medida en que lo permita el Presidente de la Junta General de accionistas y en el acceso a la sala o salas donde se desarrolle la Junta General de accionistas, podrán establecerse mecanismos de control que faciliten el cumplimiento de esta previsión.
4. La Junta General de accionistas se celebrará en el lugar que indique la convocatoria, que podrá ser en cualquier parte del territorio nacional. Si en el anuncio no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta General de accionistas tendrá lugar en el domicilio de la Sociedad. En caso de que la Junta General se convoque para su celebración por medios exclusivamente telemáticos conforme a lo previsto en el artículo 8 bis, se entenderá celebrada en el domicilio social.



## **CAPÍTULO II: CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

### **Artículo 15. Constitución de la Junta General de accionistas. Supuestos especiales**

1. La Junta General de accionistas quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente a ella.
2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General ordinaria y extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción de capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones y valores cuya competencia no haya sido atribuida legalmente a otro órgano de la Sociedad, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital. Si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.
3. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General de accionistas no afectarán a la validez de su celebración.
4. Si para adoptar válidamente un acuerdo respecto de alguno o varios de los puntos del orden del día de la Junta General de accionistas fuere necesario, de conformidad con la normativa aplicable o los Estatutos Sociales, la asistencia de un determinado porcentaje del capital social y ese porcentaje no se alcanzara en primera convocatoria, la Junta General de accionistas se celebrará en segunda, y si en esta no se alcanzase el quórum necesario para la adopción de dichos acuerdos, la Junta General de accionistas se limitará, en esta segunda convocatoria, a

deliberar sobre aquellos puntos del orden del día que no requieran la asistencia de dicho porcentaje del capital para adoptar válidamente acuerdos.

5. Lo previsto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de las mayorías reforzadas de constitución o votación que puedan establecerse en la normativa vigente o en los Estatutos Sociales.

#### **Artículo 16. Mesa de la Junta General de accionistas**

1. La Mesa de la Junta General de accionistas estará compuesta por su Presidente y su Secretario, por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y el notario, en caso de que se hubiera requerido la presencia de este último.
2. Las Juntas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, o por la persona en que éste delegue, que en todo caso deberá ser consejero, o, en ausencia del Presidente del Consejo de Administración sin haber conferido delegación, por el consejero asistente con mayor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de mayor edad.
3. Actuará de Secretario el que lo sea del Consejo de Administración, en su defecto actuará el Vicesecretario si lo hubiere, y a falta de éste, el consejero asistente con menor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de menor edad.
4. El Presidente, aun cuando esté presente en la sesión, podrá encomendar la dirección del debate al Secretario o al miembro del Consejo de Administración que estime oportuno. Asimismo, el Presidente podrá hacerse asistir, si lo desea, por cualquier experto que tenga por conveniente.

#### **Artículo 17. Ordenación de la Junta General de accionistas**

Corresponde al Presidente declarar válidamente constituida la Junta General de accionistas, dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones y los tiempos asignados a ellas conforme a lo previsto en este Reglamento, poner término a los debates cuando estime suficientemente debatido el asunto y ordenar las votaciones, resolver las dudas que se susciten sobre el orden del día y la lista de asistentes, proclamar la aprobación de los acuerdos, levantar la sesión y, en su caso, acordar su suspensión, y, en general, ejercitar todas las facultades, incluyendo las de orden y disciplina, que sean necesarias para la mejor ordenación del desarrollo de la reunión, pudiendo llegar a disponer la expulsión de quienes perturben el normal desarrollo de la reunión, incluyendo la interpretación de lo previsto en este Reglamento.

#### **Artículo 18. Registro presencial de accionistas**

1. En el lugar y día previstos para la celebración de la Junta General de accionistas, en primera o en segunda convocatoria, y desde una hora antes de la hora anunciada para el comienzo de la reunión (salvo que otra cosa se especifique en el anuncio de convocatoria), podrán los accionistas o quienes válidamente les representen presentar al personal encargado del registro de accionistas sus respectivas tarjetas de asistencia y, en su caso, los documentos que acrediten la representación que les ha sido conferida. No serán admitidas las tarjetas de asistencia y documentos de representación que se presenten al personal encargado del registro de accionistas después de la hora establecida para el inicio de la Junta General de accionistas.
2. El registro de accionistas presentes y representados concurrentes se efectuará por las personas designadas a tal efecto por el Secretario de la Junta General de accionistas, utilizando, en su caso, los medios técnicos que se consideren adecuados.
3. Los accionistas que emitan sus votos a distancia, en la medida y de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento, deberán ser tenidos en cuenta a efectos de la constitución de la Junta General de accionistas como presentes.

#### **Artículo 18 bis. Registro telemático de accionistas**

1. En el caso de celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva conforme al artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial, los accionistas o sus representantes podrán acceder a la página o sitio web habilitado y especificado en la convocatoria, desde una hora antes de la anunciada para el comienzo de la reunión, salvo que otra cosa se especifique en el anuncio de convocatoria (y sin perjuicio de las medidas que se tomen para garantizar la identidad de los asistentes, el correcto ejercicio de sus derechos y el adecuado desarrollo de la reunión), y registrar los documentos acreditativos de su asistencia, representación legal o delegación, en los términos que se establezcan en el anuncio de convocatoria.
2. La página o sitio web habilitado para la celebración de la Junta General telemática estará atendido por personal competente y dotado de equipos técnicos adecuados, medidas de seguridad de la información y de los datos adecuadas.

3. Con el propósito de garantizar la seguridad de la información y de los datos de la Sociedad y de todos los asistentes, así como el buen desarrollo de la Junta General, se establecerán los controles y las medidas de comprobación y protección, incluidos sistemas de control de acceso telemático, que resulten adecuados.
4. El derecho de asistencia se acreditará mediante la tarjeta de asistencia, presentando el certificado expedido por la entidad encargada del registro contable de las acciones de la Sociedad, así como cualquier otro medio equivalente previsto para la acreditación y participación por medios telemáticos, en los términos y de conformidad con este Reglamento, el anuncio de convocatoria y de las normas de desarrollo que apruebe, en su caso, el Consejo de Administración en el ámbito de sus competencias.
5. La asistencia por medios telemáticos garantizará, en todo momento, la identidad y legitimación de los accionistas.
6. Con el objeto de facilitar su difusión, el Consejo de Administración podrá disponer la grabación audiovisual de la Junta General. Se podrá disponer asimismo la existencia de medios que permitan la traducción simultánea de las intervenciones de la Junta General, cuando por, cualquier razón, los administradores lo estimen conveniente.
7. Igualmente, la Sociedad podrá poner a disposición de los accionistas cualquier información adicional que facilite el seguimiento de la Junta General, tales como programas o cualquier otra documentación que se considere útil para este fin.

#### **Artículo 19. Formación de la lista de asistentes**

1. Una vez finalizado el proceso de registro de tarjetas de asistencia y representaciones y de constatarse la existencia de quorum suficiente, el Secretario de la Junta General formará la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren a la Junta.
2. Al final de la lista, se determinará el número total de accionistas, presentes o representados, así como el importe del capital del que son titulares o que representan, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto.
3. Una vez cerrada la admisión de las tarjetas de asistencia y representaciones, se facilitará a los accionistas o, en su caso, a los representantes de estos, que accedan con retraso al lugar de

celebración de la Junta General de accionistas, una invitación a fin de que, siempre que así lo deseen, puedan seguir el desarrollo de la reunión (en la misma sala de celebración o, si se estima oportuno por la Mesa para evitar confusiones durante la celebración de la Junta General de accionistas, en una sala contigua desde donde puedan seguirla), pero ni los referidos accionistas y representantes ni sus representados serán incluidos en la lista de asistentes.

4. De igual forma, los accionistas o los representantes que accedan con retraso a la página o sitio web habilitado para la Junta General telemática —tanto de la que se celebre de esta forma exclusivamente conforme al artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial—, después de la hora fijada para el inicio de la reunión, no podrán asistir a la reunión. Podrán, sin embargo, seguir de forma simultánea el desarrollo de la Junta General a través de los medios establecidos por la Sociedad.
5. En el lugar, día y hora fijados para su celebración, en primera o en segunda convocatoria, según sea el caso, una vez constituida la Mesa y formada la lista de asistentes, dará comienzo la Junta General de accionistas.
6. En primer lugar, el Secretario dará cuenta de la convocatoria de la reunión. Seguidamente, el Secretario leerá públicamente los datos globales que resulten de la lista de asistentes, especificando el número de accionistas con derecho de voto presentes (incluyendo aquellos que, en su caso, hayan ejercitado el voto a distancia con antelación conforme a lo previsto en este Reglamento) y representados que concurren a la reunión, el número de acciones correspondientes a unos y otros y el porcentaje de capital que representan, especificando, en su caso, el que corresponde a los accionistas con derecho de voto. A continuación, el Presidente, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta General de accionistas, en primera o en segunda convocatoria, según corresponda.
7. Declarada la válida constitución de la Junta General de accionistas y sin perjuicio de su derecho a formular las manifestaciones que consideren oportunas durante el turno de intervenciones, los accionistas concurrentes podrán expresar al Secretario o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir, para su debida constancia en el acta de la Junta General de accionistas, cualquier reserva o protesta que tuvieren sobre la válida constitución de la Junta General de accionistas o sobre los datos globales de la lista de asistentes a los que con anterioridad se haya

dado lectura pública, sin que ello implique la demora, interrupción o aplazamiento del desarrollo normal de la reunión.

8. Si la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la Junta General de accionistas, se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el Secretario de la Junta General de accionistas con el visto bueno de su Presidente. La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos, se consignará en la propia acta el medio utilizado y se extenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario de la Junta General de accionistas con el visto bueno de su Presidente.

### **CAPÍTULO III: TURNO DE INTERVENCIÓN DE LOS ACCIONISTAS**

#### **Artículo 20. Solicitudes de intervención**

1. Sin perjuicio de lo previsto para la celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva como de manera combinada con la asistencia presencial y, en su caso, en el anuncio de convocatoria, una vez constituida la Junta General de accionistas y con objeto de organizar los turnos de intervención, el Presidente solicitará a los accionistas que asistan presencialmente que deseen intervenir en la Junta General de accionistas y, en su caso, solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día o formular propuestas sobre aquellos asuntos en relación con los que la Junta General pueda deliberar aun sin estar incluidos en el orden del día, que se dirijan al Secretario o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir o, por indicación de estos, al personal que los asista, expresando su nombre y apellidos, el número de acciones de que son titulares y las que representan.
2. Si el accionista (o representante) pretendiese solicitar que su intervención constara literalmente en el acta de la Junta General de accionistas, habrá de entregarla por escrito en el momento de su identificación al Secretario o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir o, por indicación de estos, al personal que los asista, con el fin de que puedan proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.
3. El turno de accionistas se abrirá una vez que la Mesa disponga de la relación de accionistas que desean intervenir, tras las palabras o informes que, en su caso, hayan dirigido a los asistentes el Presidente, el Consejero Delegado, en caso de existir, los Presidentes de las distintas



Comisiones dependientes del Consejo de Administración, otros miembros del Consejo de Administración o cualesquiera otras personas designadas al efecto por este, y, en todo caso, antes del debate y de la votación sobre los asuntos integrantes del orden del día.

#### **Artículo 21. Intervenciones de los accionistas**

1. Las intervenciones de los accionistas se producirán por el orden en que sean llamados al efecto por la Mesa, previa fijación de los turnos de intervención por el Presidente de la Junta General de accionistas.
2. En ejercicio de sus facultades de ordenación del desarrollo de la Junta General de accionistas, y sin perjuicio de otras actuaciones, el Presidente podrá:
  - (i) determinar el tiempo máximo asignado a cada intervención, que deberá ser inicialmente igual para todas ellas;
  - (ii) acordar, en su caso, la prórroga del tiempo inicialmente asignado a cada accionista para su intervención o reducirlo, en función del objeto y contenido de la intervención;
  - (iii) limitar el tiempo de uso de la palabra de los accionistas cuando considere que un asunto se encuentra suficientemente debatido;
  - (iv) solicitar a los accionistas intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan quedado suficientemente explicadas durante su intervención;
  - (v) moderar las intervenciones de los accionistas para que se circunscriban a los asuntos propios de la Junta General de accionistas y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;
  - (vi) anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (v) anterior, retirarles el uso de la palabra;
  - (vii) si considerase que su intervención puede alterar el normal desarrollo de la reunión, pedirles que abandonen la reunión y, en su caso, adoptar, para ello, las medidas auxiliares que resulten necesarias; y

- (viii) en el caso de que algún interviniente pretenda replicar, otorgar o no, según considere oportuno, el uso de la palabra.

## **Artículo 22. Derecho de información durante la celebración de la Junta General**

1. Durante el turno de intervenciones, todo accionista podrá solicitar verbalmente —o, en caso de Junta exclusivamente telemática en los términos del artículo 7 bis, a través de los medios telemáticos habilitados al efecto—, las informaciones o aclaraciones que estimen convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Para ello, deberá haberse identificado previamente conforme a lo previsto en el Capítulo precedente.
2. Los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada conforme al párrafo precedente en la forma y dentro de los plazos previstos por la normativa vigente, salvo en los casos en los supuestos y con los requisitos del artículo 9 del presente Reglamento, que también son de aplicación en este caso.
3. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de este, por el Consejero Delegado, en caso de existir, los Presidentes de las Comisiones del Consejo de Administración, el Secretario o Vicesecretario, cualquier administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia. El Presidente determinará en cada caso, y en función de la información o aclaración solicitada, si lo más conveniente para el adecuado funcionamiento de la Junta General de accionistas es facilitar las respuestas de forma individualizada o bien agrupadas por materias.
4. En caso de que no sea posible satisfacer el derecho del accionista en el acto de la Junta General de accionistas, los administradores facilitarán por escrito la información solicitada al accionista interesado dentro de los siete días naturales siguientes al de la terminación de la Junta General de accionistas.

## **Artículo 23. Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas**

1. La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrentes a la reunión. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será

necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa vigente, en los Estatutos Sociales o en este Reglamento para su válida constitución. Si algún accionista incluido en la lista de asistentes formada no asistiera posteriormente a las sucesivas sesiones, las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos continuarán siendo determinadas en ellas a partir de los datos resultantes de dicha lista.

2. Excepcionalmente y en el supuesto de que se produjeran disturbios que quebranten de modo significativo el buen orden de la reunión o cualquier otra circunstancia extraordinaria que transitoriamente impida o dificulte su normal desarrollo, el Presidente de la Junta General de accionistas podrá acordar la suspensión de la sesión durante el tiempo adecuado, con el fin de procurar el restablecimiento de las condiciones necesarias para su continuación. El Presidente podrá asimismo adoptar las medidas que estime oportunas para garantizar la seguridad de los presentes y evitar la repetición de circunstancias que impidan o dificulten el normal desarrollo de la reunión. En particular, se considerarán circunstancias que dificulten o impidan el normal desarrollo de la reunión los problemas de conexión a la Junta General.

#### **CAPÍTULO IV: VOTACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE LOS ACUERDOS**

##### **Artículo 24. Votación a través de medios de comunicación a distancia**

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir, con carácter previo a la celebración de la Junta General de accionistas, su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas a través de los siguientes medios de comunicación a distancia:
  - a) Mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto obtenida expedida por la entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada y cumplimentada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo previo adoptado al efecto y debidamente publicado, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto.
  - b) Mediante otros medios de comunicación a distancia que el Consejo de Administración pueda determinar, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas, siempre que el documento en cuya virtud se ejercite el derecho de voto

incorpore los mecanismos que, al amparo de acuerdo previo adoptado al efecto y debidamente publicado, el Consejo de Administración considere idóneos por reunir las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.

2. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
3. El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo solo podrá dejarse sin efecto:
  - a) Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para esta.
  - b) Por asistencia a la reunión del accionista persona física que lo hubiera emitido o del representante persona física del accionista persona jurídica.
  - c) Por la enajenación de las acciones cuya titularidad confiere el derecho de voto, de la que tenga conocimiento la Sociedad, con carácter previo al quinto día natural antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta General de accionistas.
4. El Consejo de Administración queda facultado para desarrollar las previsiones anteriores y establecer las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y la delegación de la representación por medios electrónicos, ajustándose en su caso a las normas legales que desarrollen este sistema y a lo previsto en los estatutos y en este Reglamento. El Consejo de Administración adoptará las medidas precisas para verificar que quien ha emitido el voto o delegado la representación mediante correspondencia postal o electrónica está debidamente legitimado para ello con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento.

#### **Artículo 25. Votación de las propuestas de acuerdo**

1. Sin perjuicio de lo previsto para la celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva como de manera combinada con la asistencia presencial y, en su caso, en el anuncio de convocatoria, una vez finalizadas las intervenciones de los accionistas y facilitadas, en su caso, las informaciones o aclaraciones conforme a lo previsto en este Reglamento, se someterán

a votación las propuestas de acuerdo sobre los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de existir, sobre aquellos otros que, por mandato legal, no sea preciso que figuren en él, correspondiendo al Presidente en relación con estos últimos decidir el orden en que se someterán a votación.

2. No será necesario que el Secretario dé lectura previa a aquellas propuestas de acuerdo cuyos textos hubiesen sido publicados por la Sociedad en los términos previstos en el artículo 7 o se hubieran facilitado a los accionistas al comienzo de la sesión. En todo caso, se indicará a los asistentes el punto del orden del día al que se refiere la propuesta de acuerdo que se somete a votación.
3. La Junta General de accionistas votará separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: (i) el nombramiento, reelección o ratificación (en caso de cooptación) de consejeros, que deberá votarse de forma individual; (ii) la votación consultiva del informe anual sobre las remuneraciones de los consejeros (en caso de prepararse); y (iii) en el caso de modificaciones de los Estatutos Sociales, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes. Sin perjuicio de lo anterior, si las circunstancias así lo aconsejan, el Presidente podrá resolver que se sometan a votación conjuntamente las propuestas correspondientes a varios puntos del orden del día, en cuyo caso el resultado de la votación se entenderá individualmente reproducido para cada propuesta si ninguno de los asistentes hubiera expresado su voluntad de modificar el sentido de su voto respecto de alguna de ellas. En caso contrario, se reflejarán en el acta las modificaciones de voto expresadas por cada uno de los asistentes y el resultado de la votación que corresponda a cada propuesta como consecuencia de ellas.
4. El proceso de adopción de acuerdos se desarrollará siguiendo el orden del día previsto en la convocatoria. En primer lugar, se someterán a votación las propuestas de acuerdo que en cada caso haya formulado el Consejo de Administración y a continuación, si procede, se votarán las formuladas por otros proponentes y las relativas a asuntos sobre los que la Junta General de accionistas pueda resolver sin que consten en el orden del día, decidiendo el Presidente el orden en el que serán sometidas a votación. En todo caso, aprobada una propuesta de acuerdo,

decaerán automáticamente todas las demás relativas al mismo asunto que sean incompatibles con ella, sin que, por tanto, proceda someterlas a votación.

5. Por regla general y sin perjuicio de las facultades del Presidente para emplear otros procedimientos y sistemas alternativos, a los efectos de la votación de las propuestas de acuerdo se procederá a determinar el sentido de los votos de los accionistas como sigue:

- a) Cuando se trate de propuestas de acuerdo relativas a asuntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria, se considerarán votos a favor los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a: (i) las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan en contra, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al Secretario de la Junta General de accionistas o personal que le asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir, para su constancia en acta; (ii) las acciones cuyos titulares hayan votado en contra, en blanco o hayan manifestado expresamente su abstención a través de los medios de comunicación a que se refiere este Reglamento; y (iii) las acciones cuyos titulares o representantes hayan abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia ante el notario o personal que lo asista (o, en su defecto, ante el Secretario de la Junta General de accionistas) de su abandono de la reunión.
- b) Cuando se trate de propuestas de acuerdo relativas a asuntos no comprendidos en el orden del día de la convocatoria, se considerarán votos contrarios los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a: (i) las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan a favor, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al notario (o, en su defecto, al Secretario de la Junta General de accionistas) o personal que le asista, para su constancia en acta; (ii) las acciones cuyos titulares hayan votado a favor, en blanco o hayan manifestado expresamente su abstención a través de los medios de comunicación a que se refiere este Reglamento; y (iii) las acciones cuyos titulares o representantes hayan abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia ante el notario o

personal que lo asista (o, en su defecto, el Secretario de la Junta General de accionistas) de su abandono de la reunión.

- c) Las comunicaciones o manifestaciones al Secretario o al personal que lo asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir, previstas en los párrafos anteriores y relativas al sentido del voto o abstención, podrán realizarse de forma individualizada respecto de cada una de las propuestas de acuerdos o conjuntamente para varias o para todas ellas, expresando al Secretario o al personal que lo asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir la identidad y condición – accionista o representante– de quien las realiza, el número de acciones a que se refieren y el sentido del voto o, en su caso, la abstención.

#### **Artículo 26. Adopción de acuerdos y finalización de la Junta General de accionistas**

1. Los acuerdos de la Junta General de accionistas se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados, salvo en los casos en que la normativa vigente o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior.
2. El Presidente declarará aprobados los acuerdos cuando tenga constancia de la existencia de votos a favor suficientes, sin perjuicio de dejar constancia en el acta del sentido del voto o abstención de los accionistas asistentes que así lo indiquen al notario (o, en su caso, al Secretario o personal que lo asista).
3. Finalizada la votación de las propuestas de acuerdo y proclamado su resultado por el Presidente, concluirá la celebración de la Junta General de accionistas y el Presidente declarará levantada la sesión.

#### **Artículo 27. Acta de la Junta General de accionistas**

1. Los acuerdos de la Junta General de accionistas se consignarán en acta que se extenderá o transcribirá en el libro de actas llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General de accionistas, y, en su defecto, y dentro del plazo previsto en la normativa aplicable a la Sociedad, por el Presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.
2. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.



3. El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo en caso de convocarla para su celebración por medios exclusivamente telemáticos, así como siempre, que con cinco días naturales de antelación al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el uno por ciento del capital social. En caso de que la Junta General se celebre de manera exclusivamente telemática, la asistencia del notario podrá realizarse por medios de comunicación a distancia, tales como audio o videoconferencia, que garanticen debidamente la identidad del sujeto.
4. El acta notarial tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas y no necesitará la aprobación por esta.

#### **Artículo 28. Publicidad de los acuerdos**

Sin perjuicio de la inscripción en el Registro Mercantil de aquellos acuerdos inscribibles y de las previsiones legales que en materia de publicidad de acuerdos sociales resulten de aplicación, la Sociedad comunicará los acuerdos aprobados mediante la oportuna comunicación de información relevante. El texto de los acuerdos y el resultado de las votaciones correspondientes a las Juntas Generales celebradas durante el ejercicio en curso y el anterior se publicarán íntegros en la página web corporativa de la Sociedad dentro de los cinco días naturales siguientes a la finalización de la Junta General de accionistas de que se trate.

#### **Disposición transitoria**

Las siguientes normas y previsiones no serán de aplicación mientras no queden admitidas a negociación en las Bolsas de Valores las acciones de la Sociedad:

1. La competencia de la Junta General relativa a la aprobación de la política de remuneraciones prevista en el apartado (xiii) del artículo 6 del presente Reglamento de la Junta General;
2. La posibilidad de reducir el plazo de convocatoria de las juntas generales extraordinarias previsto en el artículo 7.3 del presente Reglamento de la Junta General;
3. La obligatoriedad de presencia de notario en caso de convocatoria de Junta General para su celebración por medios exclusivamente telemáticos incluida en el artículo 27.3 del presente Reglamento de la Junta General.