



Madrid, a 11 de septiembre de 2025

Hotei Properties Group, 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 227 y 228 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth"), pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se adjunta la siguiente documentación

Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 ("EE.FF. Intermedios Consolidados").

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

Balance intermedio y Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia individuales del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

Borja Escalada
Consejero Delegado
Hotei Properties Group SOCIMI

Informe de Revisión Limitada

**HOTEL PROPERTIES GROUP SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión Intermedio
Consolidado correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2026



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



**Shape the future
with confidence**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de HOTEL PROPERTIES GROUP SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de HOTEL PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2026, la cuenta de resultados separada intermedia consolidada, el estado del resultado global intermedio consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros completos consolidados preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otra información

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de HOTEL PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

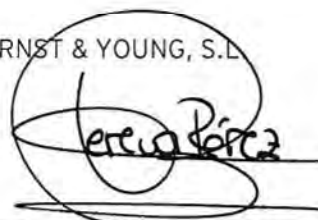
Este informe ha sido preparado a petición de HOTEL PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas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

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

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

ERNST & YOUNG, S.L.



María Teresa Pérez Bartolomé

2026 Núm. 01/26/22127
SELLO CORPORATIVO 30.00 EUR
.....
Sello distintivo de otras actuaciones

11 de septiembre de 2026



**HOTELI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

Estados financieros intermedios resumidos consolidados e Informe de gestión
intermedio consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado el
30 de junio de 2026

Estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2026

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/26 (*)	31/12/25
ACTIVO NO CORRIENTE		380.847.165	465.343.281
Inmovilizado intangible	7	110.052	63.610
Fondo de comercio	7	931.841	931.841
Inmovilizado material	7	3.815.194	3.980.342
Inversiones inmobiliarias	8	373.631.386	456.864.386
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.180.594	2.032.079
Activo por impuesto diferido	15	120.060	-
Deudores comerciales a largo plazo	9	1.058.038	1.471.023
ACTIVO CORRIENTE		193.316.877	147.982.486
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	105.355.975	104.839.743
Existencias	10	234.048	714.663
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.796.633	7.599.624
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	4.082.121	4.398.316
Deudores varios	9	333.698	278.451
Créditos con las Administraciones Públicas	15	3.380.814	2.922.857
Inversiones financieras a corto plazo	9	244.761	4.703.792
Otros activos corrientes	9	192.615	413.260
Efectivo	11	79.492.845	29.711.404
TOTAL ACTIVO		574.164.042	613.325.767
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		30/06/26 (*)	31/12/25
PATRIMONIO NETO		381.431.620	383.838.594
Fondos propios		381.989.585	384.621.310
Capital	12.1	116.032.487	116.032.487
Prima de emisión	12.2	174.944.707	174.944.707
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	12.3	85.669.161	76.100.440
Acciones de la Sociedad Dominante	12.4	(1.032.282)	(1.006.165)
Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante		6.375.512	18.549.841
Ajustes por cambios de valor	12.5	(557.965)	(782.716)
PASIVO NO CORRIENTE		96.408.415	167.465.194
Provisiones a largo plazo		2.913.350	3.039.277
Deudas a largo plazo		93.215.160	164.146.012
Deudas con entidades de crédito	13.1	87.805.561	158.654.819
Derivados	13.1	-	14.383
Otros pasivos financieros	13.2	5.409.599	5.476.810
Pasivos por impuesto diferido	15	279.905	279.905
PASIVO CORRIENTE		96.324.007	62.021.979
Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	6	41.916.117	43.295.214
Deudas a corto plazo		44.480.671	5.234.480
Deudas con entidades de crédito	13.1	44.321.182	4.983.190
Derivados	13.1	15.266	18.637
Otros pasivos financieros	13.2	144.223	232.653
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.910.043	13.492.285
Proveedores y acreedores varios	13.3	7.539.770	12.083.669
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.3	570.292	764.683
Deudas con las Administraciones Públicas	15	1.257.268	372.395
Anticipos de clientes	13.3	542.713	271.538
Otros pasivos corrientes	13	17.176	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		574.164.042	613.325.767

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2026.

Cuenta de resultados separada intermedia consolidada correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(Expresada en euros)

	Notas	30/06/26 (*)	30/06/25 (*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		10.983.702	13.351.431
Ingresos por arrendamientos	8,4 y 17.1	8.227.772	11.054.362
Ingresos por servicios prestados	17.1	2.755.930	2.297.069
Aprovisionamientos		(353.385)	(357.443)
Otros ingresos de explotación		524.725	860.736
Trabajos realizados para su activo	8	276.358	361.473
Gastos de personal	17.2	(2.499.904)	(2.295.448)
Otros gastos de explotación		(4.006.916)	(3.830.226)
Servicios exteriores	17.3	(3.173.764)	(2.832.426)
Tributos	17.4	(833.152)	(997.800)
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar	9.1	(500.139)	(198.296)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	8	5.406.137	30.028.860
Amortización del inmovilizado	7	(211.965)	(279.452)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	6	(912.224)	-
Deterioros y pérdidas		(912.224)	-
Otros resultados		39.560	37.686
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.745.949	37.679.321
Ingresos financieros	17.5	321.509	648.879
De valores negociables y otros instrumentos financieros		321.509	648.879
Gastos financieros	17.6	(2.641.938)	(3.328.395)
Por deudas con terceros		(2.641.938)	(3.328.395)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9.2	(164.494)	(84.501)
Diferencias de cambio		(5.574)	4.413
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	9.2	-	(2.255)
RESULTADO FINANCIERO		(2.490.497)	(2.761.859)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.255.452	34.917.462
Impuestos sobre beneficios	15	120.060	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERÍODO		6.375.512	34.917.462
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	(5.483.899)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	6	-	(5.483.899)
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		6.375.512	29.433.563
Resultado del período atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	5	0,06	0,25

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

**Estado del resultado global intermedio consolidado
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de
junio de 2026**

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/26 (*)	30/06/25 (*)
Resultado consolidado del período (I)		6.375.512	29.433.563
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	9.2 y 12.5	224.751	(202.660)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		224.751	(202.660)
Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada (III)		-	-
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		6.600.263	29.230.903
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		6.600.263	29.230.903
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos			-

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 12.1)	Prima de Emisión (Nota 12.2)	Reservas y resultados de ejer. ant. (Nota 12.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 12.4)	Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 9.2)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2024	116.032.487	341.887.362	78.589.212	(1.265.321)	11.154.138	(902.299)	545.495.579
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	29.433.563	(202.660)	29.230.903
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	(47.629)	23.585	-	-	(24.044)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	(47.629)	23.585	-	-	(24.044)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	11.154.138	-	(11.154.138)	-	-
Saldo al 30 de junio de 2025 (*)	116.032.487	341.887.362	89.695.721	(1.241.736)	29.433.563	(1.104.959)	574.702.438
Saldo al 31 de diciembre de 2025	116.032.487	174.944.707	76.100.440	(1.006.165)	18.549.841	(782.716)	383.838.594
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	6.375.512	224.751	6.600.263
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	5.693	(26.117)	(8.986.813)	-	(9.007.237)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas) (Nota 12.4)	-	-	(21.441)	(26.117)	-	-	(47.558)
Distribución de dividendo (Nota 12.3)	-	-	27.134	-	(8.986.813)	-	(8.959.679)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	9.563.028	-	(9.563.028)	-	-
Saldo al 30 de junio de 2026 (*)	116.032.487	174.944.707	85.669.161	(1.032.282)	6.375.512	(557.965)	381.431.620

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2026 (*)	30/06/2025 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.255.452	29.433.563
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		6.255.452	34.917.462
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	6	-	(5.483.899)
Ajustes del resultado		(1.456.800)	(26.826.941)
Amortización del inmovilizado (+)	7	211.965	279.452
Perdidas por el deterioro de cuentas a cobrar	9.1	500.139	198.296
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	9.2	-	2.255
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	912.224	-
Variación de provisiones		(125.928)	-
Ingresos financieros (-)	17.5	(321.509)	(648.879)
Gastos financieros (+)	17.6	3.664.938	3.328.395
Activación gastos financieros (-)	8	(1.023.000)	-
Diferencias de cambio (+/-)		5.574	(4.413)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	9.2 y	164.494	84.501
	13.4		
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias (+/-)	8	(5.406.137)	(30.028.860)
Otros ingresos y gastos (-/+)		(39.560)	(37.688)
Cambios en el capital corriente		1.940.856	(1.076.417)
(Incremento)/Decremento en Existencias		480.616	875.244
(Incremento)/Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar		(333.501)	(1.322.926)
(Incremento)/Decremento en Otros activos corrientes		5.302.117	607.439
Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.023.338)	(474.299)
Incremento/(Decremento) en Otros pasivos corrientes		17.176	438.215
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(502.214)	(1.200.090)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.275.182)	(4.242.016)
Pagos de intereses (-)		(2.275.182)	(3.014.016)
Otros pagos (cobros) (-/+)		-	(1.228.000)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.464.326	(2.711.811)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-)		(15.292.843)	(22.284.192)
Inmovilizado intangible	7	(58.730)	(2.606)
Inmovilizado material	7	(34.529)	(37.089)
Inversiones inmobiliarias	8	(15.199.584)	(6.470.398)
Otros activos financieros		-	(5.044.966)
Activos no corrientes mantenidos para venta		-	(10.729.133)
Cobros por desinversiones (+)		102.810.261	-
Inversiones inmobiliarias	8	387.743	-
Activos no corrientes mantenidos para venta	6	102.422.518	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión		87.517.418	(22.284.192)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(20.425)	(24.044)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(20.425)	(24.044)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(33.193.065)	30.486.025
Emisión		-	30.486.025
Deudas con entidades de crédito (+)		-	30.486.025
Devolución y amortización de		(33.193.065)	(37.754.400)
Deudas con entidades de crédito (-)		(33.193.065)	(37.754.400)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(8.986.813)	-
Dividendos		(8.986.813)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(42.200.303)	(7.292.419)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		49.781.441	(32.288.422)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	11	29.711.404	73.127.463
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	79.492.845	40.839.041

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante” o “HOTEI”) y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo” o “Grupo HOTEI”), 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.
- f. 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.

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 Velázquez, 47, 28001, Madrid desde el 9 de enero de 2025.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Con fecha 30 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas, entre otras cuestiones, aprobó modificar la denominación social, Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A. a la actual Hotei Properties Group, SOCIMI, S.A., habiéndose inscrito en el Registro Mercantil el 19 de octubre de 2025.

Desde el 30 de junio de 2025, tras el cese de D. Luis Basagoiti como Presidente ejecutivo de la Sociedad Dominante, se designó en su lugar a D. Francisco de Borja Escalada Jiménez como Consejero Delegado de HOTEI.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2026:

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	(*)	HOTEI	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Hotel Villa Miracóncha, S.L.U.	Avenida de la Libertad 25, San Sebastián	(**)	HOTEI	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Global Kioto, S.L.U.	Calle Velazquez 47, Madrid	(**)	HOTEI	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Greenlagoon Project, S.L.U.	Calle Velazquez 47, Madrid	Sin actividad	HOTEI	100%	No auditada	Integración Global	Euro

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

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

Variación en el perímetro de consolidación al 30 de junio de 2026

Con fecha 29 de mayo, la Sociedad Dominante firmó un contrato de compraventa del 100% de las participaciones de la sociedad Greenlagoon Project, S.L.U. por 3.000 euros.

La composición del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2025 y los movimientos habidos en el mismo durante el ejercicio 2025 se detallan en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

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

La Sociedad Dominante y su dependiente Varia Pza Magdalena, S.L.U. 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 (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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

incluyen desgloses específicos al respecto en los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

1.1. Régimen SOCIMI

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante y su dependiente Varia Pza. Magdalena, S.L.U. se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
 - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.1.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

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.

Los Administradores de la Sociedad Dominante evaluarán el cumplimiento del régimen SOCIMI al 31 de diciembre de 2026 (al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante y su participada Varia Pza Magdalena, S.L.U., cumplan con los requisitos).

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

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 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.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

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

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2026 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE, por lo que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, que fueron auditadas por Ernst & Young, S.L. y aprobadas por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 10 de junio de 2026.

2.2. Cambios en las políticas contables

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

2.3. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 30 de junio de 2026 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha.

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

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

En la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo, los Administradores de HOTEI 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 periodo, 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 (Notas 1.1 y 15.2).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 8).

2.5. Comparación de la información

De acuerdo con las NIIF-UE, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera intermedio consolidado, la información del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, y con cada una de las partidas de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada, del estado del resultado global intermedio consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, la información correspondiente al mismo periodo del ejercicio anterior.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Tal y como se indica en la Nota 6, con motivo de la venta de los activos y pasivos asociados a la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U. relacionados con la actividad del Golf que se encontraba englobada en el segmento de "otras actividades", al 30 de junio de 2025 se procedió a clasificar los ingresos y gastos asociados a dicho segmento al epígrafe "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" dentro de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada.

2.6. Principios de consolidación

Las normas de consolidación y valoración utilizadas por el Grupo para la elaboración de sus estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las detalladas en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

2.7. Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

2.8. Normas de registro y valoración

Las políticas contables aplicadas en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026, guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025, cuyo detalle se incluye en la Nota 4 de dichas cuentas anuales consolidadas.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos
consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado
el 30 de junio de 2026**

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.

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

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de HOTEI no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal (Nota 12.3).

4. CÁLCULO DEL VALOR RAZONABLE

Para el cálculo del valor razonable de activos y pasivos el Grupo sigue los criterios detallados en la Nota 4.21 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

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

- Inversiones inmobiliarias (Nota 8).
- Inversiones financieras (Nota 9.2).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

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

30/06/2025	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:					
Hoteles en explotación (Nota 8)	30/06/2026	301.400.000	-	-	301.400.000
Hoteles en desarrollo (Nota 8)	30/06/2026	72.231.386	-	-	72.231.386
Activos mantenidos para la venta (Nota 6)	30/06/2026	103.450.978	-	-	103.450.978
Inversiones financieras:					
Instrumentos financieros derivados (Nota 9.2)	30/06/2026	227.926	-	227.926	-
Activos mantenidos para la venta (Nota 6)	30/06/2026	196.960	-	196.960	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

La tabla con la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2025 se detalla en la Nota 4.21 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado básico por acción

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

	30/06/26	30/06/25
Resultado del período atribuible a los accionistas de HOTEI (euros)	6.375.512	29.433.563
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	115.852.835	115.793.164
Resultado básico por acción (euros)	0,06	0,25

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 HOTEI 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.

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos
consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado
el 30 de junio de 2026**

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

**6. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y GRUPOS
ENAJENABLES DE ELEMENTOS MANTENIDOS PARA LA VENTA Y
OPERACIONES INTERRUMPIDAS**

Con fecha 9 de junio de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó aceptar la oferta vinculante recibida por la venta del Hotel Nômade Madrid, condicionada a la aprobación de la Junta General de Accionistas por ser considerado activo esencial.

Con fecha 15 de julio de 2026, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la aceptación de la oferta vinculante y la suscripción del Contrato de Compraventa. El precio de venta de dicho activo se ha fijado en 105.000 miles de euros, más un precio variable (earn-out) de hasta 10.000 miles de euros condicionado a que el beneficio operativo bruto (Gross Operating Profit) de dicho Hotel supere determinados umbrales durante los tres años siguientes a la venta.

Por todo ello, a 30 de junio de 2026, los activos y pasivos vinculados a dicho activo han sido clasificados como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta" aquellos activos y pasivos vinculados a los mismos, cuya intención es recuperar su valor contable a través de su venta en lugar de por su uso continuado.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

El detalle de los principales epígrafes de activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta al 30 de junio de 2026 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2026
Activo No Corriente	
Inversiones inmobiliarias (Notas 4 y 8)	103.450.978
Inversiones financieras a largo plazo	1.413.957
Activo Corriente	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	246.160
Inversiones financieras a corto plazo	243.682
Otros activos corrientes	1.198
Activos no corrientes mantenidos para la venta	105.355.975
Pasivo No Corriente	
Deudas a largo plazo	41.362.915
Deudas con entidades de crédito	40.818.415
Otros pasivos financieros a largo plazo	544.500
Pasivo Corriente	
Deudas a corto plazo	29.914
Deudas con entidades de crédito	29.914
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	523.288
Proveedores y acreedores varios	523.288
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	41.916.117

La inversión inmobiliaria se encuentra arrendada a un tercero a través de un contrato de arrendamiento operativo, firmado el 4 de enero de 2024, con una duración de 20 años. Adicionalmente, HOTEI tiene contratado una cesión de espacio en la azotea del Hotel Nómade 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. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y variable y se actualiza con el IPC anualmente.

Los ingresos provenientes de dicho contrato de arrendamiento operativo han ascendido a 207.140 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 (Nota 17.1) y los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	30/06/2026
Tributos	78.800
Otros gastos de explotación	57.621
TOTAL	136.421

Las inversiones financieras a largo plazo registradas en "Activos no corrientes mantenidos para la venta" incluyen el derivado "Collar" contratado para cubrir las variaciones del tipo de interés (Euribor) al que está sujeta la financiación obtenida en relación con la inversión inmobiliaria y cuyo importe asciende a 196.960 euros. Adicionalmente, se encuentran

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

registradas las fianzas y depósito por el arrendamiento del inmueble por importe de 542.500 euros y 674.497 euros, respectivamente.

Las deudas con entidades de crédito registradas dentro de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" por importe de 40.848 miles de euros se corresponden con un préstamo hipotecario y tiene vencimiento en 2035, con tipo de interés referenciado al Euribor + un diferencial o a tipo fijo del 2,00%. El mencionado préstamo hipotecario requiere cumplir con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 30 de junio de 2026 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

Adicionalmente, el detalle de los vencimientos anuales de los nominales de los pasivos no corrientes clasificados en "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" al 30 de junio de 2026 es el siguiente:

(Miles de euros)	Deudas con entidades de crédito (sin gastos de formalización)	Otros pasivos financieros a largo plazo
30/06/2027	24.969	-
30/06/2028	307.949	-
30/06/2029	1.169.374	-
30/06/2030	2.034.961	-
30/06/2031	2.496.884	-
Años posteriores	35.580.599	544.500
	41.614.736	544.500

Con fecha 22 de julio de 2026, la Sociedad Dominante firmó el contrato de compraventa del activo Hotel Nômade Madrid. Posteriormente, el 10 de septiembre de 2026, el Grupo ha completado la venta del Hotel Nômade Madrid a GS Baces Iberia, S.L., sociedad participada mayoritariamente por Nômade Partners SCSp y perteneciente al mismo grupo que la sociedad a la que la Sociedad tiene arrendado el inmueble. Dicha operación fue aprobada por la Junta General celebrada el 15 de julio de 2026.

El precio de la Venta del Hotel Nômade Madrid asciende a 105 millones de euros, más un precio variable (earn-out) de hasta 10 millones de euros, condicionado a que el beneficio operativo bruto (Gross Operating Profit) del Hotel Nômade Madrid supere determinados umbrales durante los tres (3) años siguientes al cierre. Adicionalmente, un socio de la sociedad compradora ha asumido el pago de la penalización por importe de 1 millón de euros a la Sociedad Dominante, de forma aplazada, de acuerdo con los términos acordados. Dicho inmueble estaba afecto a un préstamo hipotecario que ha sido cancelado íntegramente por importe aproximado de 41,6 millones euros. (Nota 20).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

El detalle de los principales epígrafes de activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2025 era el siguiente:

(Euros)	31/12/2025
Activo No Corriente	
Inversiones inmobiliarias	103.585.100
Inversiones financieras a largo plazo	858.333
Deudores comerciales a largo plazo	66.549
Activo Corriente	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	285.926
Periodificaciones a corto plazo	43.835
Activos no corrientes mantenidos para la venta	104.839.743
Pasivo No Corriente	
Deudas a largo plazo	21.624.407
Deudas con entidades de crédito	20.752.742
Otros pasivos financieros	871.665
Pasivo Corriente	
Deudas a corto plazo	21.640.962
Deudas con entidades de crédito	21.640.962
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.059
Proveedores y acreedores varios	13.059
Periodificaciones a corto plazo	16.786
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	43.295.214

Las inversiones inmobiliarias se encontraban arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamiento operativo cuyos plazos iniciales de vencimiento oscilaban entre el 2027 y el 2028.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo ascendieron a 5.276.855 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 y los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que generaron dichos ingresos fueron los siguientes:

(Euros)	31/12/25
Tributos	403.279
Otros gastos de explotación	55.558
TOTAL	458.837

Las deudas con entidades de crédito registradas dentro de los pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 42.394 miles de euros se correspondían con préstamos hipotecarios cuyos vencimientos eran desde 2026 hasta 2036, y tenían tipos de interés referenciados al Euribor + un diferencial o a tipo fijo entre el 2,38% y el 2,40%. Los mencionados préstamos hipotecarios requerían cumplir con una serie de ratios financieros, en algún caso, aplicable una vez que el hotel llevase cierto período en funcionamiento. El incumplimiento de los mismos supondría un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo cumplía con los ratios que eran aplicables a esa fecha.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Adicionalmente, el detalle de los vencimientos anuales de los nominales de los pasivos no corrientes clasificados en "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" al 31 de diciembre de 2025 era el siguiente:

(Miles de euros)	Deudas con entidades de crédito (sin gastos de formalización)	Otros pasivos financieros a largo plazo
Año 2026	21.656.971	-
Año 2027	1.872.000	500.000
Año 2028	1.872.000	358.333
Año 2029	1.872.000	-
Año 2030	1.872.000	-
Años posteriores	13.410.500	13.332
	42.555.471	871.665

Estos activos clasificados como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 han sido vendidos en los seis meses del periodo finalizado a 30 de junio de 2026. Con fecha 4 de marzo de 2026, la Sociedad Dominante ha vendido el Hotel Melia de Bilbao por 63 millones de euros. La operación se enmarca dentro de la estrategia del Grupo de rotar activos non-core para centrarse únicamente en activos de lujo y ultra-lujo. Con fecha 11 de mayo de 2026 la Sociedad Dominante ha vendido el Hotel Radisson Bilbao por 42 millones de euros. Dicha venta ha generado un resultado negativo de 912 miles euros registrado en la cuenta de resultados separada intermedia consolidada del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado".

Por otro lado, el 31 de julio de 2025, se produjo el cierre de la operación de venta de los activos y pasivos vinculados a las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y MHRE San Roque, S.L.U. Los ingresos y gastos asociados a los activos y pasivos de Alcaidesa Holding, S.A.U., se encontraba clasificados dentro del segmento de "otras actividades" motivo por el cual dichos ingresos y gastos se encontraban clasificados en el epígrafe de "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados separada consolidada al 31 de diciembre de 2025. El resultado procedente de la venta se incluyó en el "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas", neto de impuestos, dado que se enajenó un segmento separado como consecuencia de los activos y pasivos vinculados a la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U.

Dado que, a 30 de junio de 2025, se conocía la formalización del contrato de compraventa cuyo objeto era la transmisión de las mencionadas sociedades, se presentó el resultado de la actividad discontinuada en el epígrafe "Resultado de ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada al 30 de junio de 2025.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Los resultados de la "Actividad del golf" en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 fueron los siguientes:

(Miles de euros)	30/06/2025
Importe neto de la cifra de negocios	2.935.687
Gastos de explotación	
Aprovisionamientos	(146.233)
Otros ingresos de explotación	30.783
Gastos de personal	(1.160.296)
Otros gastos de explotación	(1.209.542)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(1.224.474)
Amortización del inmovilizado	(247.558)
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado (Nota 7)	(4.461.044)
Ingresos financieros	83
Gastos financieros	(63.305)
Resultado antes de impuestos	(5.545.899)
Impuesto sobre beneficios	62.000
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	(5.483.899)

7. 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 durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 son los siguientes:

(Euros)	31/12/25	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	Traspasos	30/06/25
Coste					
Fondo de Comercio de consolidación	932.934	-	-	-	932.934
Aplicaciones informáticas	107.191	58.730	-	-	165.921
	1.040.125	58.730	-	-	1.098.855
Amortización acumulada					
Aplicaciones informáticas	(43.581)	(12.288)	-	-	(55.869)
	(43.581)	(12.288)	-	-	(55.869)
Deterioro					
Fondo de Comercio de consolidación	(1.093)	-	-	-	(1.093)
	(1.093)	-	-	-	(1.093)
Valor neto contable	995.451	46.442	-	-	1.041.893

No se han producido altas significativas en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

Los movimientos del inmovilizado intangible y del fondo de comercio durante el ejercicio 2025 se incluyen en la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

El Grupo comprueba anualmente, al cierre del ejercicio o antes si hubiera indicios de deterioro o si el fondo de comercio ha sufrido alguna pérdida por deterioro de valor, de acuerdo con la política contable descrita en la Nota 4.2 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

Los movimientos del inmovilizado material durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 son los siguientes:

(Euros)	31/12/2025	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	Traspasos (Nota 6)	30/06/2026
Coste					
Maquinaria	28.348	-	-	-	28.348
Instalaciones	354.141	-	-	-	354.141
Mobiliario	78.407	17.887	-	-	96.294
Equipos para proceso de información	48.378	16.642	-	-	65.020
Activos por derecho de uso	5.020.534	-	-	-	5.020.534
	5.529.808	34.529	-	-	5.564.337
Amortización acumulada					
Maquinaria	(569)	(3.264)	-	-	(3.833)
Instalaciones	(76.457)	(34.564)	-	-	(111.021)
Mobiliario	(27.337)	(3.955)	-	-	(31.292)
Equipos para proceso de información	(40.862)	(3.791)	-	-	(44.653)
Activos por derecho de uso	(1.404.241)	(154.103)	-	-	(1.558.344)
	(1.549.466)	(199.677)	-	-	(1.749.143)
Valor neto contable	3.980.342	(165.148)	-	-	3.815.194

El saldo del inmovilizado material al 30 de junio de 2026 corresponde, principalmente, a las instalaciones de las oficinas del Grupo y a los Activos por derechos de uso (NIIF 16).

Los movimientos del inmovilizado material durante el ejercicio 2025 se incluyen en la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

Desde el 15 de agosto de 2024, el Grupo tiene arrendadas sus oficinas en la calle Velázquez 47, Madrid hasta el 14 de agosto de 2027. Asimismo, la Sociedad Dominante arrienda dos locales ubicados en la planta baja del edificio de Carrera de San Jerónimo nº9, 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.

Los pagos de rentas realizados en relación con estos contratos han ascendido a 107.206 euros en el primer semestre del ejercicio 2026 (204.554 euros en 2025).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 30 de junio de 2026, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	En explotación
Hotel Nômade Madrid (*)	Gran Vía 11, Madrid	En explotación
Hotel JW Marriott Madrid	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En explotación
Hotel Mercer Plaza Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En explotación
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En explotación
Hotel El Autor Autograph Collection Madrid	Zorrilla 19, Madrid	En explotación
Alcaidesa – Parcela R1H1	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Alcaidesa - Deportivo	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo

(*) Clasificado como "Activo no corriente mantenido para la venta" (Nota 6).

8.1. Movimientos del período

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2026 es el siguiente:

(Euros)	31/12/25	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta (Nota 6)	30/06/26
Hoteles en explotación	298.100.000	7.381.606	(387.743)	94.000.000	5.757.115	(103.450.978)	301.400.000
Hoteles en desarrollo	158.764.386	7.817.978	-	(94.000.000)	(350.978)	-	72.231.386
TOTAL	456.864.386	15.199.584	(387.743)	-	5.406.137	(103.450.978)	373.631.386

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Las altas del período corresponden, principalmente a costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 13.901 miles de euros (34.394 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). El principal capex del ejercicio corresponde a los activos que han estado en desarrollo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026: Nobu Madrid y Nômade Madrid. Además, durante el primer semestre del ejercicio 2026, se han activado 276 miles de euros (361 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) correspondientes a gastos de personal, asociados al personal de las obras, y 1.023 miles de euros de gastos financieros devengados en hoteles en desarrollo (1.664 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) (Nota 13.1).

El traspaso por importe neto de 103.451 miles de euros se corresponde con el inmueble traspasado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 6).

Los cambios en el valor razonable a 30 de junio de 2026 se corresponden con las revalorizaciones de los activos como consecuencia de las valoraciones realizadas al cierre del semestre por expertos independientes y por el acuerdo de venta alcanzado sobre el activo Hotel Nômade Madrid (Nota 6).

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 se incluyen en la Nota 7.1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

8.2. Otra información sobre las inversiones inmobiliarias

Al 30 de junio de 2026, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, que tienen un saldo de 133.459.323 euros (165.970.237 euros a 31 de diciembre de 2025) (Nota 13.1).

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 los mismos.

Al 30 de junio de 2026 el Grupo mantiene compromisos de inversión de las inversiones inmobiliarias por importe de 1,7 millones de euros (17 millones de euros al 30 de junio de 2025).

8.3. Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes al 30 de junio de 2026, 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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

13. Adicionalmente, para el cálculo del valor razonable del inmueble traspasado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", y antes de su clasificación a este epígrafe del balance, se ha considerado el valor utilizado del acuerdo de venta de la inversión inmobiliaria Hotel Nômade Madrid (Nota 6).

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

30 de junio de 2026	<i>Yields</i> netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	4,75% - 6,50 %	7,25% - 8,50%
Hoteles en desarrollo	5,25% - 7,00%	8,50% -13,00 %

30 de junio de 2025	<i>Yields</i> netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	4,75% - 7,00%	7,50% - 9,00%
Hoteles en desarrollo	5,25% - 7,00%	8,50% - 13,00%

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

(Euros)	Valor contable	-0,25% en <i>yields</i> netas de salida	+0,25% en <i>yields</i> netas de salida
Inmuebles en explotación a 30/06/26	301.400.000	311.300.000	292.500.000
Inmuebles en explotación a 31/12/25	298.100.000	304.400.000	292.100.000

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

(Euros)	Valor contable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Inmuebles en desarrollo a 30/06/26	72.231.286	72.650.000	68.951.000
Inmuebles en desarrollo a 31/12/25	158.764.386	159.286.000	155.310.000

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

8.4. Arrendamientos 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 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.

Con fecha 18 de julio de 2024, el Grupo firmó una adenda al contrato en el que se incluye que un espacio arrendado a terceros pasa a ser arrendando por Radisson, dicho espacio tiene asociado una renta fija y un componente variable al igual que al resto de contrato.

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

- o Arrendamiento de espacios de restauración, por un plazo inicial de obligado cumplimiento de 5 años y con prórrogas automáticas y sucesivas de 5 años, si ninguna de las partes se opone.
 - o Arrendamiento de un local comercial, por un plazo de 5 años, que podrá renovarse por un único plazo de 5 años, si ninguna de las partes se opone.
- En relación al Hotel Mercer Plaza Sevilla, el contrato de arrendamiento firmado la cadena española Mercer el 8 de marzo de 2023 tiene 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.
- Arrendamiento asociado al Hotel JW Marriott tiene una duración 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.

En relación con este activo, existen, asimismo, los siguientes contratos de arrendamiento de espacios de restauración:

- o 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. Con fecha 29 de julio de 2025, el Grupo firmó una adenda del contrato de arrendamiento modificando la renta mínima garantizada tras la incorporación de un nuevo espacio de F&B una vez finalizadas las obras.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

- Contrato de subarrendamiento de espacios de restauración en el Hotel JW Marriott, 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. El 30 de octubre de 2024, se firmó 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 el 10 de agosto de 2023 (fecha de apertura del hotel), siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario, y con un máximo de 3 prórrogas automáticas por periodos sucesivos de 5 años cada una.
- Arrendamiento del Hotel Nobu Madrid, firmado el 4 de febrero de 2022 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 periodos sucesivos de 5 años.
- Arrendamiento del Hotel El Autor by Autograph Collection Madrid por un plazo de 25 años, a contar desde el 26 de noviembre de 2024 (fecha de entrega del Hotel), siendo los 5 primeros de obligado cumplimiento y con prórrogas automáticas por periodos de 5 años. El espacio de F&B se opera mediante un subarrendamiento, firmado el 12 de julio de 2024 bajo la marca "El Pimiento Verde". La duración inicial es de 5 años, prorrogables hasta 20 años.

Todos ellos se componen de una renta fija y una renta variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel y/o el restaurante en su caso.

Los ingresos provenientes de todos los contratos de arrendamiento operativo mencionados, en esta nota y en la nota 6 han ascendido a 8.227.772 euros en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, incluyendo los ingresos del activo Hotel Nômade Madrid, traspasado a "Activos no corrientes mantenidos para la venta", como se indica en Nota 6 (11.054.362 euros en el mismo período de 2025 - Nota 17.1).

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

(Euros)	30/06/26	30/06/25
Suministros	6.216	27.159
Tributos	618.352	493.651
Otros gastos de explotación	280.602	124.226
Pérdidas/reversiones netas por deterioro de valor de cuentas a cobrar (Nota 9.1)	(500.139)	198.296
TOTAL	405.031	843.332

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

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

(Euros)	30/06/26	30/06/25
Hasta un año	10.700.584	15.119.159
Entre uno y cinco años	23.814.647	43.040.597
Más de cinco años	-	2.724.890
TOTAL	34.515.231	60.884.646

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Activos financieros a largo plazo						
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	-	-	227.926	317.981	227.926	317.981
Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.010.706	3.185.121	2.010.706	3.185.121
	-	-	2.238.632	3.503.102	2.238.632	3.503.102
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	4.293.960	-	-	-	4.293.960
Activos financieros a coste amortizado	-	-	4.853.195	5.499.859	4.853.195	5.499.859
	-	4.293.960	4.853.195	5.499.859	4.853.195	9.793.819
TOTAL	-	4.293.960	7.091.827	9.002.961	7.091.827	13.296.921

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

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

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9.2)	-	-	952.668	1.714.098	952.668	1.714.098
Derivados de cobertura (Nota 9.2)	-	-	227.926	317.981	227.926	317.981
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 9.1)	-	-	1.058.038	1.471.023	1.058.038	1.471.023
	-	-	2.238.632	3.503.102	2.238.632	3.503.102
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 9.1)	-	-	4.082.121	4.398.316	4.082.121	4.398.316
Deudores varios	-	-	333.698	278.451	333.698	278.451
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9.2)	-	4.293.960	244.761	409.832	244.761	4.703.792
Otros activos corrientes	-	-	192.615	413.260	192.615	413.260
	-	4.293.960	4.853.195	5.499.859	4.853.195	9.793.819
TOTAL	-	4.293.960	7.091.827	9.002.961	7.091.827	13.296.921

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

9.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo por importe de 1.058.038 euros (1.471.023 euros a 31 de diciembre de 2025) corresponde a provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar, asociadas principalmente a los aplazamientos de rentas acordados con motivo de la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, con los arrendatarios de los hoteles operativos.

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

(Euros)	30/06/26	31/12/25
Clientes	283.254	944.481
Facturas pendientes de formalizar	3.798.867	3.453.835
TOTAL	4.082.121	4.398.316

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

El saldo de facturas pendientes de formalizar incluye provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar y la facturación de la renta variable correspondiente a ciertos hoteles.

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

(Euros)	30/06/26	31/12/25
Saldo inicial	(1.628.427)	(603.780)
Dotaciones	(628.558)	(1.179.056)
Reversiones	128.419	90.086
Aplicaciones	286.666	64.323
Saldo final	(1.841.900)	(1.628.427)

El detalle de los movimientos en la corrección valorativa por deterioro de las cuentas a cobrar del ejercicio 2025 se incluye en la Nota 8.1 de las cuentas anuales consolidadas de dicho ejercicio.

9.2. Inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/26	31/12/25
Inversiones financieras a largo plazo		
Derivados de cobertura	227.926	317.981
Fianzas y depósitos	952.668	1.714.098
TOTAL	1.180.594	2.032.079
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	13.238	178.308
Fianzas	231.523	231.524
Fondos de inversión	-	4.293.960
TOTAL	244.761	4.703.792

A largo plazo

Los derivados de cobertura por importe de 227.926 euros a largo plazo (317.981 euros en 2025) corresponden a dos contratos de cobertura:

- El 5 de junio de 2023 se formalizó un derivado "CAP" con Unicaja, para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que están sujetas las financiaciones obtenidas en relación con el hotel Mercer Plaza Sevilla, por un importe de 99.892 euros a cierre del primer semestre del ejercicio 2026.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

- El 8 de octubre de 2024 se formalizó un derivado "IRS" con Sabadell, para el pago de tipo fijo a cambio de recibir un tipo variable sobre el nominal en euros al que está sujeta la financiación obtenida en relación con el hotel El Autor (Madrid), por un importe de 60.029 euros a cierre del primer semestre del ejercicio 2026.
- Durante el ejercicio 2026 la sociedad dependiente Varia Pza Magdalena, S.L. ha contratado con Banco de Sabadell, S.A. un nuevo instrumento financiero derivado de tipo swap de cobertura de tipos de interés, con fecha de operación 4 de febrero de 2026, fecha de inicio 27 de febrero de 2026 y vencimiento el 28 de agosto de 2030. A 30 de junio de 2026, el valor razonable positivo de dicho derivado asciende a 68.005 euros.

Las primas pagadas por estos contratos de cobertura ascendieron a un total de 1.651.900 euros, registrándose beneficio de 224.751 euros en el patrimonio neto (pérdida de 202.660 de euros del ejercicio 2025) (Nota 12.5). Además, durante el primer semestre de 2026 el Grupo ha registrado bajo el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" una pérdida por la amortización de la prima de dichos derivados en la cuenta de resultados separada intermedia consolidada por importe de 164.494 euros, respectivamente (243.776 euros a 31 de diciembre de 2025).

Las fianzas a largo plazo por importe de 952.668 euros (1.714.098 euros en 2025 incluyendo la fianza y el depósito de Hotel Nômade clasificado a 30 de junio de 2026 como "Activo No Corriente Mantenido para la Venta", Nota 6) 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.

A corto plazo

A 30 de junio de 2026 no hay registrado saldo por fondos de inversión. A 31 de diciembre de 2025 el saldo ascendía a 4.293.960 que correspondía a inversiones temporales de excedentes de tesorería. Dichos fondos generaron un beneficio de 12.241 euros (86.293 euros a 31 de diciembre de 2025) que fue registrado en "Intereses por saldos bancarios" dentro del epígrafe de Ingresos financieros de la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio 2025.

Los depósitos a corto plazo al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 corresponden los depósitos de los hoteles en desarrollo.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

10. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/26	31/12/25
Mercaderías	82.375	107.938
Anticipos a proveedores	151.673	606.725
TOTAL	234.048	714.663

Durante la primera mitad del ejercicio 2026 no se ha dotado ninguna provisión por deterioro de valor (tampoco en el mismo período de 2025).

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo, parte de ellas devengan tipos de interés de mercado y cuyo saldo a 30 de junio de 2026 es de 79.493 miles de euros (29.711 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Sobre dicho saldo no existen restricciones a su disponibilidad ni a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025.

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

12. PATRIMONIO NETO

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

12.1. Capital

Al 30 de junio de 2026, el capital social de HOTEI está compuesto por 116.032.487 acciones (116.032.487 acciones a 31 de diciembre de 2025) 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 HOTEI a 30 de junio de 2026 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%

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Tal y como se comunicó el pasado 9 de junio de 2026 mediante "Otra Información Relevante" a través de la página web de Bolsas y Mercados Españoles (BME Groth). PAINWICK PROJECT, S.L., anuncio el lanzamiento de una Oferta Voluntaria de Adquisición sobre las acciones de HOTEI PROPERTIES GROUP SOCIMI, S.A. El Oferente formula la Oferta con la intención de adquirir el control de la Sociedad Dominante y de alcanzar el mayor porcentaje posible de participación en su capital social. Con este propósito, el Oferente ofrece a todos los accionistas de HOTEI la adquisición de la totalidad de sus acciones de HOTEI.

La efectividad de la Oferta queda sujeta al cumplimiento o renuncia de las condiciones suspensivas en los términos que han sido comunicados por el Grupo.

12.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución.

Durante el ejercicio 2026, no se ha producido movimientos en la prima de emisión ascendiendo a 30 de junio de 2026 a 174.944.707 euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2025).

12.3. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

(Euros)	Saldo al 31/12/25	Distribución de resultados	Otras variaciones	Saldo al 30/06/26
Reserva legal	4.546.117	998.535	-	5.544.652
Reservas de sociedades consolidadas	42.480.384	9.563.028	-	52.043.412
Reservas voluntarias	29.073.939	-	5.693	29.079.632
	76.100.440	9.563.028	5.693	74.515.023
TOTAL	76.100.440	9.563.028	5.693	85.669.161

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Con fecha 18 de junio de 2026, la Sociedad dominante ha distribuido un dividendo por importe de 8.896.813 (0,07745084 euros por acción) euros a sus accionistas el cual fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 10 de junio de 2026.

(Euros)	Saldo al 31/12/24	Distribución de resultados	Otras variaciones	Saldo al 30/06/25
Reserva legal	3.040.560	-	-	3.040.560
Reservas de sociedades consolidadas	49.241.552	-	(2.926.723)	46.314.829
Reservas voluntarias	29.233.823	-	(47.629)	29.186.194
	81.515.935	-	(2.974.352)	78.541.583
Resultados de ejercicios anteriores	(2.926.723)	11.154.138	2.926.723	11.154.138
TOTAL	78.589.212	11.154.138	(47.629)	89.695.721

Reserva legal

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

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante y es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas, a 30 de junio de 2026, se incluye un importe de 9.707.248 euros (9.707.248 euros a 31 de diciembre de 2025) del que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria el 10 de mayo de 2019.

12.4 Acciones de la Sociedad Dominante

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 HOTEI ha adquirido 79.377 acciones propias (71.526 acciones propias en el mismo período de 2025) a un precio medio de 2,79 euros por acción (2,52 euros por acción en el mismo período de 2025), y ha vendido 62.330 acciones propias (61.506 acciones propias en el mismo período de 2025) a un precio medio de 2,81 euros por acción (2,65 euros por acción en el mismo período de 2025). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 21.441 euros (41.806 euros en el mismo período de 2025), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 11.2).

Al 30 de junio de 2026 HOTEI mantenía en cartera 350.333 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (333.286 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2025).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

12.5 Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor a 30 de junio 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/25	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado (Nota 9.2)	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 30/06/26
Cobertura de flujos de efectivo	(782.716)	224.751	-	-		(557.965)
TOTAL	(782.716)	224.751	-	-		(557.965)

(Euros)	Saldo al 31/12/24	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 30/06/25
Cobertura de flujos de efectivo	(902.299)	(202.660)	-	-	-	(1.104.959)
TOTAL	(902.299)	(202.660)	-	-	-	(1.104.959)

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	30/06/26	31/12/25
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	93.215.160	164.146.012
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	87.805.561	158.654.819
Derivados	-	14.383
Otros pasivos financieros (Nota 13.2)	5.409.599	5.476.810
	93.215.160	164.146.014
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	53.150.622	18.354.370
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	44.321.182	4.983.190
Derivados	15.266	18.637
Otros pasivos financieros (Nota 13.2)	144.223	232.653
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 13.3)	8.652.775	13.119.890
Otros pasivos corrientes	17.176	-
	53.150.622	18.354.370
TOTAL	146.365.782	182.500.382

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2026, sin considerar los gastos de formalización de deudas por importe de 1.774.699 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	44.321.182	4.030.813	4.971.956	4.870.610	3.565.531	72.141.350	89.580.260	133.901.442
Otros pasivos financieros	144.223	548.084	134.612	137.397	361.119	4.228.387	5.409.599	5.553.822
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.652.775	-	-	-	-	-	-	8.652.775
Derivados	15.266	-	-	-	-	-	-	15.266
Otros pasivos corrientes	17.176	-	-	-	-	-	-	17.176
TOTAL	53.150.622	4.578.897	5.106.568	5.008.007	3.926.650	76.369.737	94.989.859	148.140.481

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025, sin considerar los gastos de formalización de deudas por importe de 2.772.780 euros, 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	4.983.190	43.620.456	5.144.292	6.448.647	6.012.003	100.202.201	161.427.599	166.410.789
Otros pasivos financieros	232.653	439.964	135.026	469.095	146.586	4.286.139	5.476.810	5.709.463
Acreedores por arrendamiento financiero	13.119.890	-	-	-	-	-	-	13.119.890
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.637	-	-	-	-	14.383	14.383	33.020
TOTAL	18.354.370	44.060.420	5.279.318	6.917.742	6.158.589	104.502.723	166.918.792	185.273.162

13.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 se incluye en la Nota 12.1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

Durante la primera mitad del ejercicio 2026 se han cancelado las deudas asociadas al Hotel Melia Bilbao y Hotel Radisson Bilbao como consecuencia de las ventas que han tenido lugar el 4 de marzo y el 11 de mayo de 2026, respectivamente (Nota 6).

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, las deudas con entidades de crédito han devengado gastos financieros por importe de 3.298 miles de euros (3.781 miles de euros en el mismo período de 2025), de los cuales 1.023 miles de euros han sido activados en los hoteles en desarrollo (783 miles de euros en el mismo período de 2025) (Nota 8).

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Sevilla, el Hotel JW Marriott Madrid, el Hotel Mercer Plaza Sevilla y el hotel El Autor 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 30 de junio de 2026 el Grupo cumple

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2025 el Grupo cumplía con los ratios).

El capital pendiente de los préstamos hipotecarios asociados a los activos hoteleros es de 133.459.323 euros a cierre de la primera mitad del ejercicio 2026 (195.780.769 euros en el mismo período de 2025) (Nota 8.2).

13.2. Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/26	31/12/25
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	1.720.073	1.743.423
Pasivos por arrendamientos	3.689.526	3.733.387
TOTAL	5.409.599	5.476.810
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos por arrendamientos	102.223	190.653
Otros	42.000	42.000
TOTAL	144.223	232.653

Las fianzas recibidas a largo plazo están vinculadas a los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo (Nota 8.4). 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 30 de junio de 2026, 872 miles de euros (893 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) 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 devengando 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 corto plazo 42 mil euros a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	30/06/26	31/12/25
Proveedores y otros acreedores	7.539.770	12.083.669
Remuneraciones pendientes de pago al personal	570.292	764.683
Anticipos de clientes	542.713	271.538
TOTAL	8.652.775	13.119.890

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 30 de junio de 2026 se incluyen principalmente provisiones por bonus e incentivos por importe de 485 miles de euros (756 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), y remuneraciones pendientes de pago relacionadas con el Hotel Villa Miraconcha por importe de 85 miles de euros. Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2026, no se han devengado indemnizaciones adicionales a las registradas bajo el epígrafe "gastos de personal".

Los anticipos de clientes corresponden principalmente a pagos recibidos por anticipado de los clientes del hotel Villa Miraconcha, en relación con los abonos del próximo año.

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

14.1. Provisiones

El detalle y los movimientos de las provisiones incluidas en el epígrafe de provisiones a largo plazo al 30 de junio de 2026 es el siguiente:

(Euros)	Saldo al 31/12/25	Dotaciones / (reversiones)	Aplicaciones	Saldo al 30/06/26
Provisión para otras responsabilidades	3.039.277	-	(125.927)	2.913.350
TOTAL	3.039.277	-	(125.927)	3.039.277

Las provisiones a largo plazo se corresponden con ciertas garantías derivadas del contrato de compraventa de las participaciones y acciones de las sociedades MHRE San Roque, S.L.U y Alcaidesa Holding, S.L. (Nota 6). El cálculo de dicha provisión se ha determinado en base a la mejor estimación de la Sociedad Dominante, teniendo en cuenta la mejor información disponible de los gastos asociados a las obras pendientes de ejecutar en los inmuebles asociados a las sociedades vendidas.

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos
consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado
el 30 de junio de 2026**

A 30 de junio de 2026 no hay provisiones a corto plazo registradas.

El detalle y los movimientos de las provisiones a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2025 se incluyen en las Notas 13.1 y 13.2 de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

14.2. Contingencias

Con fecha 17 de septiembre de 2025, la Sociedad Dominante fue notificada de una demanda y una ampliación de demanda en virtud de la cual se impugnan treinta (30) acuerdos sociales adoptados por las juntas generales ordinarias y extraordinarias de accionistas de la Sociedad Dominante celebradas durante los ejercicios 2024 y 2025. Específicamente, se impugnan (i) la totalidad de los acuerdos aprobados por las juntas generales de accionistas celebradas los días 21 de junio de 2024, 12 de septiembre de 2024 y 16 de septiembre de 2024; (ii) los acuerdos tercero, quinto, sexto y octavo aprobados por la junta general de accionistas de 30 de junio de 2025; y (iii) los acuerdos primero y segundo aprobados por la junta general de accionistas de 16 de julio de 2025; invocándose como causas de nulidad de todos ellos la supuesta vulneración del derecho de información de los accionistas, el supuesto abuso de la posición mayoritaria y el supuesto perjuicio al interés social.

Dichas acciones de impugnación fueron ejercitadas por un grupo minoritario de accionistas que ostentan una participación en el capital social comprendido entre el 1,1% y el 2,7% en función de los acuerdos objeto de impugnación, actuando bajo la representación procesal del despacho de abogados Cremades y Calvo Sotelo.

La totalidad de los acuerdos objeto de impugnación respondían al interés social de la Sociedad Dominante, fueron adoptados con el voto favorable de una mayoría cualificada del capital social presente y representado (oscilando entre el 60% y el 79% según los respectivos acuerdos), previa puesta a disposición de los accionistas y del mercado de toda la información preceptiva conforme a la normativa aplicable y contestando en tiempo y forma a todas las solicitudes de información. A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y de sus asesores jurídicos, sin perjuicio de la incertidumbre inherente a todo procedimiento judicial, el Grupo dispone de argumentos de hecho y de derecho suficientes para defender que la Demanda debe ser íntegramente desestimada y que los Acuerdos Impugnados son plenamente válidos y eficaces. Se ha conferido mandato a los letrados del Grupo para que ejerciten cuantas acciones legales sean necesarias en defensa del Grupo.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

15. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	30/06/26	31/12/25
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	120.060	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	421.722	41.116
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	2.959.092	2.881.741
TOTAL	3.500.874	2.922.857
Pasivos fiscales		
Pasivos por impuesto diferido	279.905	279.905
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	288.055	172.505
Retenciones	869.876	136.438
Seguridad Social	99.337	63.452
TOTAL	1.537.173	652.300

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 HOTEI, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

15.1. Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, HOTEI y la Sociedad dependiente Varia Pza. Magdalena, S.L.U se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%. En este sentido, durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 el Grupo ha activado las bases imponibles negativas de una sociedad del Grupo no sujeta al régimen SOCIMI por importe de 120 miles de (no devengó gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios al 31 de diciembre de 2025). Los Administradores estiman la recuperabilidad de las mismas en el corto plazo.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

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

La información requerida en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, referente a las sociedades del Grupo acogidas a dicho régimen fiscal especial, se facilita en la Nota 14.3 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

16. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

- Arrendamiento de hoteles: actividades de inversión en propiedades de uso hotelero y accesorias para su arrendamiento.
- Otras actividades, donde se incluyen otras actividades de hoteles en gestión.

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

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

	Arrendamiento de hoteles		Otras actividades		Unidad Corporativa		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Importe neto de la cifra de negocios	8.227.772	11.054.362	2.755.930	2.297.069	-	-	10.983.702	13.351.431
Aprovisionamientos	-	-	(353.385)	(357.443)	-	-	(353.385)	(357.443)
Otros ingresos de explotación	524.725	860.736	-	-	-	-	524.725	860.736
Trabajo realizado para su activo	276.358	361.473	-	-	-	-	276.358	361.473
Gastos de personal	-	-	(1.297.792)	(982.860)	(1.202.112)	(1.312.588)	(2.499.904)	(2.295.448)
Otros gastos de explotación	(449.130)	(743.325)	(1.145.911)	(742.499)	(2.411.875)	(2.344.402)	(4.006.916)	(3.830.226)
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar	-	-	-	-	(500.139)	(198.296)	(500.139)	(198.296)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5.406.137	30.028.860	-	-	-	-	5.406.137	30.028.860
Amortización del inmovilizado	(154.103)	-	(10.261)	(1.876)	(47.600)	(277.576)	(211.965)	(279.452)
Deterioro del inmovilizado	(912.224)	-	-	-	-	-	(912.224)	-
Otros resultados	39.161	-	398	41.996	-	(4.310)	39.560	37.686
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	12.958.696	41.562.106	(51.021)	254.387	(4.161.726)	(4.137.172)	8.745.949	37.679.321
Ingresos y gastos financieros neto	(2.654.711)	(3.253.442)	(5.446)	-	169.660	491.583	(2.490.497)	(2.761.859)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10.303.985	38.308.664	(56.467)	254.387	(3.992.066)	(3.645.589)	6.255.452	34.917.462
Total activos	465.532.392	501.669.616	1.727.383	783.764	1.548.292	6.032.644	468.808.067	508.486.024
Total pasivos	143.930.649	179.619.250	1.207.738	637.465	5.677.918	5.935.244	150.816.305	186.191.959
Otros desgloses								
Adquisiciones de inmovilizado intangible y material	-	-	34.529	2.606	58.730	37.089	93.529	39.695
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	15.199.584	20.194.630	-	-	-	-	15.199.584	20.194.630

17. INGRESOS Y GASTOS

17.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 8.227.772 euros (11.054.362 euros en el primer semestre de 2025 - Nota 8.4) y a los ingresos por la explotación por importe de 2.755.930 euros (2.297.069 euros en el primer semestre de 2025).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

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

(Euros)	30/06/26	30/06/25
Madrid	4.773.152	4.528.362
Bilbao	1.246.794	2.638.427
Cádiz	-	1.862.072
Sevilla	2.207.826	2.025.501
San Sebastián	2.755.930	2.297.069
TOTAL	10.983.702	13.351.431

17.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/26	30/06/25
Sueldos y salarios	1.707.656	1.651.825
Indemnizaciones	3.692	42.171
Provisión por Bonus y otros conceptos retributivos (Nota 13.3)	359.865	228.399
Seguridad Social a cargo de la empresa	428.531	371.240
Otros gastos de personal	160	1.813
TOTAL	2.499.904	2.295.448

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del período			Número de personas empleadas el período	Número medio de personas con discapacidad > empleadas en el período
	Hombres	Mujeres	Total		
30/06/2026					
Resto de Equipo Directivo	3	1	4	3	-
Directores de departamento	-	-	-	-	-
Resto de empleados	37	46	83	70	-
TOTAL	40	47	87	73	-
30/06/2025					
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	4	-
Directores de departamento	5	2	7	7	-
Resto de empleados	81	56	137	115	1
TOTAL	90	59	149	126	1

(*) La variación de número de empleados a cierre del ejercicio 2025 principalmente se debe a la venta de las Sociedades MHRE San Roque, S.L.U y Alcaidesa Holding, S.L.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

17.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/26	30/06/25
Arrendamientos y cánones	41.761	5.839
Reparaciones y conservación	103.477	74.167
Servicios de profesionales independientes	2.152.730	1.938.058
Transportes	1.563	562
Primas de seguros	127.037	137.440
Servicios bancarios y similares	64.960	51.190
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	282.707	228.947
Suministros	72.410	248.097
Otros servicios	327.119	148.126
TOTAL	3.173.764	2.832.426

17.4. Tributos

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

17.5. Ingresos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/26	30/06/25
Intereses por saldos bancarios	321.346	579.574
Intereses por créditos a empresas	-	2.255
Otros ingresos financieros	163	67.050
TOTAL	321.509	648.879

17.6. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/26	30/06/25
Intereses por deudas con entidades de crédito	2.275.182	2.998.539
Otros gastos financieros	366.756	329.856
TOTAL	2.641.938	3.328.395

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
Vouching S.L. (Grupo Sancus Capital) Miembros del Consejo de Administración de HOTEI	Entidad vinculada a consejeros Administradores

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.

18.1. Entidades vinculadas

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	30/06/2026	30/06/2025
Servicios profesionales	(1.030.000)	(1.000.000)
TOTAL	(1.030.000)	(1.000.000)

Con fecha 11 de noviembre de 2024 la Sociedad Dominante firmó un contrato con la sociedad Vouching, S.L. (Grupo Sancus Capital, en adelante, la gestora) para la prestación de servicios de gestión y consultoría estratégica. Dicho contrato contempla una remuneración fija anual, que a 30 de junio de 2026 asciende a 1.030.000 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. Este contrato fue ratificado en la Junta General de Accionistas de 16 de diciembre de 2024. En dicha Junta General de Accionistas D. Francisco Borja Escalada Jiménez renunció a su retribución como CEO de la Sociedad Dominante.

18.2. Administradores y alta dirección

El consejo de Administración de HOTEI está formado por 4 personas, 3 hombres y 1 mujer. A 31 de diciembre de 2025 estaba formado por 6 personas, 4 hombres y 2 mujeres.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de HOTEI, durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, es el siguiente:

(Euros)	30/06/26	30/06/25
Administradores		
Sueldos	72.000	132.000
Dietas	94.500	145.000
	166.500	277.000
Alta dirección		
Sueldos	-	-
Bonus	-	-
	-	-
TOTAL	166.500	277.000

Al 30 de junio de 2026 el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores de HOTEI (tampoco al 31 de diciembre de 2025).

Al 30 de junio de 2026 no existen anticipos ni créditos concedidos Administradores de HOTEI, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía (tampoco al 31 de diciembre de 2025).

El Grupo considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales del Grupo, tales como la planificación, dirección y control de las actividades y que hayan sido establecidos de tal forma en sus contratos. Dado que las decisiones estratégicas del Grupo recaen en el Comité Ejecutivo Inmobiliario (órgano delegado del Consejo de Administración) formado en su totalidad por consejeros de la Sociedad Dominante, el Grupo no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección.

En la Junta General de Accionistas de 16 de diciembre de 2024, se acordó 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.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

A 30 de junio de 2026, en relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el resto de los anteriores y actuales Administradores de la Sociedad Dominante han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de HOTEI, excepto por la comunicada en el párrafo anterior.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores de HOTEI, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 47.205 euros (51.895 euros en el mismo período de 2025).

19. 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 la primera mitad del ejercicio 2026 se han dotado correcciones valorativas netas por deterioro de las cuentas a cobrar por importe de 500.139 euros (198.296 euros de reversiones netas en el mismo período de 2025) (Nota 9.1).
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 30 de junio de 2026 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 36% (37% al 31 de diciembre de 2025). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 79,5 millones de euros. Adicionalmente, al 30 de junio de 2026, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 97 millones de euros (86 millones de euros a 31 de diciembre de 2025). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 30 de junio de 2026, los Administradores de HOTEI 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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles del Grupo y la duración de los contratos de arrendamiento (Nota 8.4), los Administradores de HOTEI entienden que este riesgo es moderado.

- Riesgo de tipo de interés: al 30 de junio de 2026 aproximadamente un 27% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (33% a 31 de diciembre de 2025). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, si bien para un 54% de la deuda con entidades de crédito se han formalizado contratos de cobertura de tipo de interés que limitan la subida del tipo de interés (44% a 31 de diciembre de 2025). Dada la situación actual, los Administradores de HOTEI consideran que este riesgo es moderado.

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 30 de junio de 2026 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 15 de julio de 2026, se celebró la Junta General de Accionistas, en la que se aprobó:
 - i) Venta Hotel Nômade Madrid sito en la calle Gran Vía, número 11, Madrid.
 - ii) Aprobación de la formalización de una operación de refinanciación de la deuda existente, con garantía hipotecaria sobre el Hotel JW Marriott, por un importe máximo de hasta 75M de euros.
 - iii) Distribución de prima de emisión por un importe máximo de 138.194.692 euros, a razón de un máximo de 1,191 euros brutos por acción, sujeta a la venta efectiva del Hotel Nômade Madrid sito en la calle Gran Vía, número 11, Madrid.
 - iv) Distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio que será cerrado a 31 de diciembre de 2026, por un importe máximo de 7.101.188,20 euros, a razón de un máximo de 0,0612 euros brutos por acción, sujeta a la venta efectiva del Hotel Nômade Madrid sito en la calle Gran Vía, número 11, Madrid.
 - v) Con fecha 15 de julio de 2026, el Grupo aprobó en Junta General de Accionistas la venta del Hotel Nômade Madrid aceptando una oferta vinculante remitida por GS Bcares Iberia, S.L. (el "Comprador"), formulada sobre la base de un contrato privado de compraventa, y que tiene por objeto la venta y transmisión del edificio sito en Madrid, en la calle Gran Vía, número 11, denominado "Nômade Madrid" (el "Hotel Nômade Madrid"), titularidad del Grupo, por un precio fijo de 105 millones de euros, menos los potenciales ajustes derivados de obras de adecuación que, en su caso, se acuerden con el Comprador, pagadero íntegramente en la fecha de cierre, más un precio variable (earn-out) de hasta diez millones de euros 10 millones de euros, condicionado a que el beneficio operativo bruto (Gross Operating Profit) del

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos
consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado
el 30 de junio de 2026**

Hotel Nômade Madrid supere determinados umbrales durante los tres años siguientes al cierre. Con fecha 22 de julio de 2026, la Sociedad Dominante, ha firmado el contrato de compraventa.

Posteriormente, el 10 de septiembre de 2026, el Grupo ha completado la venta en los términos indicados. Adicionalmente, un socio de la sociedad compradora ha asumido el pago de la penalización por importe de 1 millón de euros a la Sociedad Dominante, de forma aplazada, de acuerdo con los términos acordados. El inmueble estaba afecto a un préstamo hipotecario, que ha sido cancelado íntegramente por un importe de 41,6 millones de euros.

- Con fecha 16 de julio de 2026, se firmó el contrato de refinanciación del hotel JW Marriott en el que las Partes acuerdan ampliar el importe máximo de la financiación actualmente vigente del Contrato de Financiación de 2021 hasta un importe total máximo disponible de 75M de euros con un vencimiento de 5 años. Así mismo en dicho contrato se estipula la amortización y cancelación del Contrato de Préstamo con Aval ICO por importe de 30M de euros.
- Con fecha 6 de agosto de 2026 el Grupo ha llegado a un acuerdo con Radisson Hotels Spain, S.L.U sujeto a al cierre de la documentación legal pertinente, para la novación del contrato de arrendamiento vigente sobre el hotel Radisson Collection Sevilla con efecto a partir de 1 de enero de 2027, mediante la cual se ha acordado incrementar la renta fija en un 133%, así como modificar el mecanismo de liquidación de la renta variable. Se estima que ambas modificaciones supondrán un incremento de la renta total de al menos un 8%.
- Con fecha 24 de agosto de 2026, el Grupo comunicó que el Plazo de Aceptación de la Oferta voluntaria de adquisición de acciones dirigida a los accionistas del Grupo por parte de Painwick Project, S.L. comenzó, y finalizará el día 16 de septiembre de 2026. Dicha oferta su efectividad está sujeta al cumplimiento o renuncia de (i) la Condición de Venta de Nômade Madrid, (ii) la Condición de Distribuciones, y (iii) la Condición de Aceptación Mínima.

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad el Grupo

Durante el primer semestre de 2026, España ha continuado consolidando su posición como una de las principales potencias turísticas mundiales, manteniendo la senda de máximos históricos alcanzada en el ejercicio 2025, en un entorno internacional marcado por la persistencia de tensiones geopolíticas, en particular la evolución del conflicto con Irán y su impacto en los mercados energéticos, y por una progresiva estabilización de las condiciones financieras tras el ciclo de tipos restrictivos de ejercicios anteriores.

Según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), España recibió entre enero y junio de 2026 más de 46,6 millones de turistas internacionales, un 4,6% más que en el mismo periodo de 2025, marcando un nuevo máximo histórico para ese tramo del año.

Además, el gasto turístico se sitúa en máximos alcanzando 63.836 millones, un 8% más que en el mismo periodo de año anterior.

Por su parte y según este mismo organismo, durante los seis primeros meses de 2026 las pernoctaciones se incrementaron un 1,8% respecto al mismo periodo del año anterior. Las de viajeros residentes en España aumentaron un 1,3% y las de no residentes un 2,0%.

En cuanto a la inversión hotelera en España durante el primer semestre y según los datos del informe publicado por Colliers alcanzó 2.460 millones de euros, en el primer semestre de 2026; un 39% más que en el mismo semestre de 2025, convirtiéndose en el mejor semestre de la serie histórica. La fuerte demanda, la oferta restringida y los mayores ingresos son las principales causas que sustentan estos números. Destaca una vez más, que activos ubicados en los destinos consolidados siguen concentrando la mayor parte del interés.

Por su parte, el segmento 5* concentró el 51% del volumen total invertido, lo que confirma nuevamente el notable interés por el segmento de lujo. Madrid sigue observando una acusada escasez de oferta en ubicaciones prime. Esta falta de producto podría limitar el flujo de inversión futura si la actividad continúa restringida a operaciones selectivas. El 62% de la inversión se concentró en inversores nacionales.

Asimismo, en el primer semestre del año, el precio pagado por habitación marcó un nuevo récord, situándose en 213.000 €/hab vs 183.100 €/hab, impulsado entre otros motivos por el creciente peso de los activos de mayor categoría y los ubicados en destinos más prime, así como por operaciones sobre activos trofeo, como la reorganización accionarial del Four Seasons.

Por otro lado, la evolución del conflicto con Irán ha continuado generando presiones sobre los precios energéticos y sobre las expectativas de crecimiento económico en la eurozona, con impacto potencial en la estructura de costes del sector hotelero, especialmente en las partidas de energía y aprovisionamientos. En el ámbito turístico internacional, este contexto

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

ha seguido generando efectos de sustitución geográfica favorables a destinos considerados seguros y consolidados, como España, donde el Grupo concentra el 100% de su actividad.

Durante el primer semestre del 2026, el Grupo ha realizado dos transacciones importantes como son la desinversión de dos hoteles, Meliá Bilbao y Radisson Collection Gran Vía Bilbao, ambas operaciones se enmarcan dentro de la estrategia de la compañía de rotar activos non-core para centrarse únicamente en activos de lujo y ultra-lujo.

Evolución de los negocios y situación del Grupo

En este entorno, el Grupo ha logrado un importe neto de la cifra de negocios de 10,9 millones de euros, cifra inferior al mismo periodo que en el ejercicio 2025, influenciado principalmente por la venta los hoteles Meliá Bilbao y Radisson Collection Gran Vía Bilbao, así como la no aportación a los ingresos del hotel Fairmont la Hacienda y los campos de golf de Links y Heathland que en el mismo periodo del 2025 aportaron durante los 6 meses. En cambio, se ha producido mejora en la generación de rentas variables y mejor performance de los hoteles en gestión.

Por su parte, el Grupo ha logrado un EBITDA de 5 millones de euros y el resultado neto ascendió a 6,4 millones de euros, frente a 29,43 millones de euros impactado principalmente por i) disminución de ingresos, ii) el impacto de la pre-apertura del hotel Nobu Madrid y iii) menor impacto positivo de las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El resultado positivo del ejercicio 2025, permitió al Grupo el reparto de un dividendo de la Sociedad Dominante con cargo a los resultados de 2025 por importe de 8.969.813 euros (0,07745084 euros por acción), lo que demuestra el firme compromiso del Grupo con la remuneración al Accionistas. Dicho dividendo fue abonado el pasado 18 de junio de 2026.

El pasado 15 de julio de 2026, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de prima de emisión por un importe máximo de 138,2 millones de euros a razón de máximo de 1,191 euros brutos por acción y un dividendo a cuenta de los resultados de 2026 por importe máximo de 7,1 millones de euros hasta 31 de mayo de 0,06212 euros por acción. Ambos sujetos a la venta efectiva de hotel Nômade Madrid.

Respecto a las inversiones del Grupo, durante el primer semestre de 2026 no se realizó ninguna adquisición, sin embargo, el Grupo incurrió en costes por el desarrollo de las obras de construcción y reforma principalmente de dos activos el Nômade Madrid, cuya apertura se produjo el pasado mes de mayo y el futuro Nobu Madrid cuya apertura se ha producido el 1 de septiembre de 2026, por importe total de 14 millones de euros.

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

El *Net Asset Value* (NAV) calculado siguiendo las recomendaciones de la European Public Real Estate Association (en adelante "NAV EPRA NTA") del Grupo al 30 de junio de 2026 se detalla a continuación:

(Euros)	30/06/2026	31/12/2025
PATRIMONIO NETO	381.431.620	383.838.594
<u>Ajustes:</u>		
Inmovilizado intangible	(110.052)	(63.610)
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	557.965	782.716
Impuesto diferido vinculado a inversiones inmobiliarias	139.953	139.953
Fondo de comercio	(931.841)	(931.841)
EPRA NAV	380.389.727	383.765.812
N.º de acciones en circulación	116.032.487	116.032.487
EPRA NAV / acción	3,28	3,31

Con fecha 1 de septiembre de 2026, el Grupo ha abierto el hotel Nobu Madrid, con lo que la totalidad de la cartera estaría en operación. En el curso ordinario del negocio el Grupo valorará potenciales nuevas adquisiciones de activos hoteleros, así como rotación de inmuebles que permitan optimizar la cartera de activos hoteleros de 5 estrellas en rentabilidad.

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 la primera mitad del ejercicio 2026 se han dotado correcciones valorativas netas por deterioro de las cuentas a cobrar por importe de 500.139 euros (198.296 euros de reversiones netas en el mismo período de 2025).
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 30 de junio de 2026 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 36% (37% al 31 de diciembre de 2025). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 79,5 millones de euros, para el cálculo de la deuda financiera neta, el LTV se reduciría a 19,6% (31% a 31 de diciembre de 2025). Adicionalmente, al 30 de junio de 2026, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 97 millones de euros (86 millones de euros a 31 de diciembre de 2025). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 30 de junio de

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

2026, los Administradores de HOTEL 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 HOTEL entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 30 de junio de 2026 aproximadamente un 27% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (33% a 31 de diciembre de 2025). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, si bien para un 54% de la deuda con entidades de crédito se han formalizado contratos de cobertura de tipo de interés que limitan la subida del tipo de interés (44% a 31 de diciembre de 2025). Dada la situación actual, los Administradores de HOTEL consideran que este riesgo es moderado.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el primer semestre de 2026.

Acciones propias

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 HOTEL ha adquirido 79.377 acciones propias (71.526 acciones propias en el mismo período de 2025) a un precio medio de 2,79 euros por acción (2,52 euros por acción en el mismo período de 2025), y ha vendido 62.330 acciones propias (61.506 acciones propias en el mismo período de 2025) a un precio medio de 2,81 euros por acción (2,65 euros por acción en el mismo período de 2025). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 21.441 euros (41.806 euros en el mismo período de 2025), ha sido registrada en "Reservas voluntarias".

Al 30 de junio de 2026 HOTEL mantenía en cartera 350.333 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (333.286 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2025).

Hechos posteriores

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

Formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados e informe de gestión intermedio consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de HOTEL PROPERTIES GROUP SOCIMI, S.A., con fecha 11 de septiembre de 2026, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados junto con el informe de gestión intermedio consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 de HOTEL PROPERTIES GROUP 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.

Javier Martínez-Piqueras Barceló
Presidente

Francisco Borja Escalada Jiménez
Consejero Delegado

Javier Martínez-Piqueras Barceló (en
representación de **Pablo Castellano
Vázquez**)(*)
Vocal

Ricardo de Armas
Vocal

María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal

Pilar Muñoz Sanz
Vocal

(*) El consejero D. Pablo Castellano Vázquez no ha asistido a la reunión del Consejo, habiendo autorizado expresamente a D. Javier Martínez-Piqueras Barceló, para formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados y el informe de gestión intermedio consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, y a firmar esta hoja en su nombre, tal como figura en el acta del Consejo. El Consejero D. Ricardo de Armas no ha suscrito físicamente la presente hoja de formulación, al haber participado en la reunión del Consejo de Administración por medios telemáticos y haber votado a favor de la formulación.



HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A.

Información financiera de carácter individual (Balance intermedio y Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia) correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Balance intermedio al 30 de junio de 2026

(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE	280.201.484	369.959.137
Inmovilizado intangible	28.764	35.555
Inmovilizado material	271.261	312.069
Inversiones inmobiliarias	260.391.138	349.518.716
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	16.163.136	16.824.094
Inversiones financieras a largo plazo	2.289.147	1.797.680
Deudores comerciales a largo plazo	1.058.038	1.471.023
ACTIVO CORRIENTE	190.626.533	135.603.237
Activos no corrientes mantenidos para la venta	105.355.975	95.723.484
Existencias	110.114	602.016
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.465.710	6.520.730
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.073.834	3.528.228
Clientes, empresas del grupo y asociadas	179	96.046
Deudores varios	-	-
Créditos con las Administraciones Públicas	3.391.697	2.896.456
Inversiones financieras a corto plazo	150.938	4.609.968
Periodificaciones a corto plazo	162.515	398.861
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	78.381.281	27.748.178
TOTAL ACTIVO	470.828.017	505.562.374

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO	306.076.528	304.800.657
Fondos propios	306.702.497	305.583.373
Capital	116.032.487	116.032.487
Prima de emisión	174.944.707	174.944.707
Reservas	6.631.223	5.626.996
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.032.282)	(1.006.165)
Resultado del período	10.126.362	9.985.348
Activos financieros a valor razonable con cambios en PN	(625.970)	(782.716)
PASIVO NO CORRIENTE	69.648.831	140.457.618
Provisiones	2.913.350	3.039.277
Deudas a largo plazo	66.735.481	137.418.341
Deudas con entidades de crédito	65.249.808	135.894.934
Derivado	-	14.384
Otros pasivos financieros	1.485.673	1.509.023
PASIVO CORRIENTE	95.102.658	60.304.099
Deudas a corto plazo	44.805.748	4.486.160
Deudas con entidades de crédito	43.761.101	4.425.523
Derivados	15.266	18.637
Otros pasivos financieros	1.029.381	42.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.363.616	12.522.725
Proveedores	6.217.958	10.424.090
Acreedores varios	764.068	1.136.068
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	508.294	742.125
Deudas con las Administraciones Públicas	802.935	149.921
Anticipos de clientes	70.361	70.521
Periodificaciones a corto plazo	17.177	-
Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	41.916.117	43.295.214
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	470.828.017	505.562.374

(*) No auditado

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(Expresada en euros)

	30/06/2026 (*)	30/06/2025(*)
Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios	6.869.203	8.000.174
Ingresos por arrendamientos	6.869.203	8.000.174
Otros ingresos de explotación	492.551	784.271
Trabajos realizados para su activo	276.358	361.473
Gastos de personal	(1.202.113)	(1.312.588)
Sueldos, salarios y asimilados	(1.056.775)	(1.145.479)
Cargas sociales	(145.338)	(167.109)
Otros gastos de explotación	(3.316.908)	(2.758.701)
Servicios exteriores	(2.191.252)	(2.119.047)
Tributos	(625.517)	(441.358)
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(500.139)	(198.296)
Amortización del inmovilizado	(1.350.927)	(1.634.510)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	9.018.921	-
Otros resultados	15.790	(4.237)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	10.802.875	3.435.882
Ingresos financieros	1.591.701	5.308.463
De participaciones en instrumentos de patrimonio	1.280.226	574.308
De valores negociables y otros instrumentos financieros	311.474	4.734.155
Gastos financieros	(3.149.643)	(3.614.316)
Por deudas con terceros	(3.149.643)	(3.614.316)
Incorporación al activo de gastos financieros	1.022.764	723.582
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(141.206)	(84.501)
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	(141.206)	(84.501)
Diferencias de cambio	(128)	4.031
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	(2.255)
Deterioros y pérdidas	-	(2.255)
RESULTADO FINANCIERO	(676.512)	2.335.004
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10.126.362	5.770.886
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL PERÍODO	10.126.362	5.770.886

(*) No auditado