



Madrid, a 15 de marzo de 2023

Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME Growth”), pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

- Informes de Auditoria correspondientes a las Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales e Informes de Gestión Consolidado e Individual del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

Javier Illán Plaza
Presidente y Consejero Delegado
Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A.

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

**MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022**

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados separada, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas a las cuentas anuales, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción El Grupo tiene registrado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2022 un importe de 578.444 miles de euros, que representa el 84% del total Activo, correspondiente al valor neto contable de los inmuebles propiedad del Grupo.

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

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

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

Nuestra respuesta

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

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

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

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

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

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

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/05127

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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



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

15 de marzo de 2023



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

Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2022

**Estado de situación financiera consolidado al
31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/22	31/12/21
ACTIVO NO CORRIENTE		602.269.955	405.829.116
Inmovilizado intangible	6	23.248	-
Inmovilizado material	6	19.257.122	17.304.370
Inversiones inmobiliarias	7	578.444.000	387.702.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	2.044.851	822.746
Deudores comerciales a largo plazo	8	2.500.734	-
ACTIVO CORRIENTE		89.610.124	122.699.831
Existencias	9	918.965	427.547
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		14.672.391	13.021.504
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	4.274.497	4.898.892
Deudores varios	8	761	-
Créditos con las Administraciones Públicas	14	10.397.133	8.122.612
Inversiones financieras a corto plazo	8	956.606	12.254.977
Otros activos corrientes	8	601.197	421.343
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	72.460.965	53.545.370
		89.610.124	79.670.741
Activos mantenidos para la venta	5	-	43.029.090
TOTAL ACTIVO		691.880.079	528.528.947
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		539.428.164	372.160.949
Fondos propios		539.428.164	372.419.934
Capital	11.1	116.032.487	76.926.101
Prima de emisión	11.2	341.887.362	224.568.204
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	70.761.203	62.458.447
Acciones de la Sociedad Dominante	11.4	(1.039.664)	(1.006.627)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		11.786.776	9.473.809
Ajustes por cambios de valor	11.5	-	(258.985)
PASIVO NO CORRIENTE		125.963.181	113.634.618
Deudas a largo plazo		123.448.887	111.120.324
Deudas con entidades de crédito	12.1	118.019.627	108.081.012
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	-	28.915
Otros pasivos financieros	12.3	5.429.260	3.010.397
Pasivos por impuesto diferido	14	2.514.294	2.514.294
PASIVO CORRIENTE		26.488.734	42.733.380
Provisiones a corto plazo	13	88.034	161.886
Deudas a corto plazo		8.442.439	9.764.229
Deudas con entidades de crédito	12.1	6.181.001	5.993.965
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	-	173.234
Otros pasivos financieros	12.3	2.261.438	3.597.030
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		17.931.927	12.566.031
Proveedores y acreedores varios	12.4	14.829.451	10.448.445
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12.4	2.232.537	1.444.780
Deudas con las Administraciones Públicas	14	503.388	346.634
Anticipos de clientes	12.4	366.551	326.172
Otros pasivos corrientes		26.334	53.351
		26.488.734	22.545.497
Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta	5	-	20.187.883
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		691.880.079	528.528.947

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022

Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Expresada en euros)

	Notas	2022	2021
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		12.323.093	8.467.546
Ingresos por arrendamientos	7.4 y 16.1	9.875.588	7.149.381
Ingresos por servicios prestados	16.1	2.174.075	1.117.913
Ingresos por ventas	16.1	273.430	200.252
Aprovisionamientos		(160.143)	(116.735)
Otros ingresos de explotación		746.283	183.031
Gastos de personal	16.2	(6.589.019)	(4.939.113)
Otros gastos de explotación		(4.705.959)	(3.186.788)
Servicios exteriores	16.3	(3.791.186)	(2.219.290)
Tributos		(914.773)	(967.498)
Pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar	8.1	(74.058)	(872.726)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	14.988.227	12.749.794
Amortización del inmovilizado	6	(856.351)	(670.820)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(2.458.289)	(839.257)
Deterioros y pérdidas	6	(2.433.756)	(839.257)
Resultados por enajenaciones y otras		(24.533)	-
Resultado por pérdida de control de sociedades dependientes	5	860.198	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		14.073.982	10.774.932
Ingresos financieros		25.736	84.706
De valores negociables y otros instrumentos financieros		25.736	84.706
Gastos financieros	16.4	(2.014.078)	(1.362.861)
Por deudas con terceros		(2.014.078)	(1.362.861)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8.2	(292.187)	(7.600)
Diferencias de cambio		(6.677)	(15.368)
RESULTADO FINANCIERO		(2.287.206)	(1.301.123)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		11.786.776	9.473.809
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		11.786.776	9.473.809
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		11.786.776	9.473.809
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	4.20	0,12	0,15

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
Resultado consolidado del ejercicio (I)		11.786.776	9.473.809
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	-	57.444
Por otros ajustes	11.3	(1.152.261)	(901.489)
Efecto impositivo	11.5	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		(1.152.261)	(844.045)
Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	258.985	125.922
Efecto impositivo	11.5	-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)		258.985	125.922
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		10.893.500	8.755.686
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		10.893.500	8.755.686
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
correspondiente al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2022**
(Expresado en euros)

	Capital (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 11.4)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	54.601.101	157.593.204	78.392.525	(1.057.080)	(14.995.441)	(442.351)	274.091.958
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(901.489)	-	9.473.809	183.366	8.755.686
Operaciones con socios o propietarios:	22.325.000	66.975.000	(37.148)	50.453	-	-	89.313.305
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 11.1)	22.325.000	66.975.000	-	-	-	-	89.300.000
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	(37.148)	50.453	-	-	13.305
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(14.995.441)	-	14.995.441	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	76.926.101	224.568.204	62.458.447	(1.006.627)	9.473.809	(258.985)	372.160.949
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(1.152.261)	-	11.786.776	258.985	10.893.500
Operaciones con socios o propietarios:	39.106.386	117.319.158	(18.792)	(33.037)	-	-	156.373.715
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 11.1)	39.106.386	117.319.158	-	-	-	-	156.425.544
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	(18.792)	(33.037)	-	-	(51.829)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	9.473.809	-	(9.473.809)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	116.032.487	341.887.362	70.761.203	(1.039.664)	11.786.776	-	539.428.164

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		11.786.776	9.473.809
Ajustes del resultado		(10.409.306)	(8.957.016)
Amortización del inmovilizado	6	856.351	670.820
Correcciones valorativas por deterioro	6 y 8.1	2.507.814	1.711.983
Variación de provisiones	13	(73.852)	108.852
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		24.533	-
Ingresos financieros		(25.736)	(84.706)
Gastos financieros	16.4	2.014.078	1.362.861
Diferencias de cambio		6.677	15.368
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8.2	292.187	7.600
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	(14.988.227)	(12.749.794)
Otros ingresos y gastos		(1.023.131)	-
Cambios en el capital corriente		418.689	260.106
Existencias		(491.418)	(14.753)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(4.225.679)	(4.862.575)
Otros activos corrientes		(203.093)	(237.731)
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.365.896	5.245.031
Otros pasivos corrientes		(27.017)	130.134
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.595.757)	(1.101.445)
Pagos de intereses		(1.621.493)	(1.172.343)
Cobros de intereses		25.736	70.898
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		200.402	(324.546)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(181.819.007)	(94.415.163)
Inmovilizado intangible y material		(3.551.916)	(7.500.799)
Inversiones inmobiliarias		(176.556.463)	(76.168.605)
Otros activos financieros		(1.710.628)	(10.745.759)
Pagos por inversiones		36.900.537	1.505.491
Inmovilizado intangible y material		1.654	893
Inversiones inmobiliarias	7	1.004.100	-
Otros activos financieros		11.494.707	1.504.598
Activos mantenidos para venta	5	24.400.076	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(144.918.470)	(92.909.672)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		155.221.454	88.411.816
Emisión de instrumentos de patrimonio	11.1	155.273.283	88.398.511
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	(143.836)	(148.097)
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	92.007	161.402
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		8.418.886	37.710.388
Emisión		16.528.774	53.099.284
Deudas con entidades de crédito		15.505.279	52.903.152
Otras deudas		1.023.495	196.132
Devolución y amortización de		(8.109.888)	(15.388.896)
Deudas con entidades de crédito		(6.322.431)	(15.290.582)
Otras deudas		(1.787.457)	(98.314)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		163.640.340	126.122.204
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(6.677)	(15.368)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		18.915.595	32.872.618
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		53.545.370	20.672.752
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	72.460.965	53.545.370

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

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

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

Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, con fecha 31 de enero de 2022 se formalizó la venta al ex consejero Ibervalles, S.A. de la totalidad de las participaciones que poseía MHRE en Millenium Hotels C220, S.L.U., la cual había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021 (Nota 5). Por este motivo, el Grupo había clasificado los activos y pasivos vinculados a dicha operación como "Activos mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta" en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante formaban parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2021:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	MHRE	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	MHRE	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	(**)	MHRE	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
MHRE San Roque, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	MHRE	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

1.1. Régimen SOCIMI

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

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

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

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOCIMI (en adelante la "Ley de SOCIMI").

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, 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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (misma situación al 31 de diciembre de 2021).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

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

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

2.2. Cambios en las políticas contables

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto significativo en las políticas contables del Grupo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

2.3. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

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

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, los Administradores de MHRE han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas y debido a la incertidumbre derivada del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania (Nota 2.7), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

2.5. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados separada consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.6. Principios de consolidación

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

- a) Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de MHRE y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto f) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) La participación de los socios minoritarios, en caso de existir, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Dicha participación de los socios minoritarios en:
 - El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Socios externos” del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
 - Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado del ejercicio atribuible a socios externos” de la cuenta de resultados separada consolidada.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

Integración global

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

2.7. Efectos derivados del conflicto bélico en Ucrania sobre las cuentas anuales consolidadas

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante están llevando a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la buena situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y los fondos obtenidos en el segundo desembolso de la ampliación de capital ejecutada en mayo de 2022 por importe de 156,4 millones de euros (Nota 11.1), el Grupo podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en el estado de situación financiera intermedio consolidado al 31 de diciembre de 2022, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de sus operaciones.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de MHRE y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2022
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(12.012.157)
	(12.012.157)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(12.012.157)
	(12.012.157)

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

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

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

MHRE está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 11.3).

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1. Inmovilizado intangible

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

4.3. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

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

4.4. Arrendamientos

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

El Grupo como arrendatario

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

El Grupo constituyó en 2010 un contrato de arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad CAIXABANK, para financiar el hotel Vía Castellana que formaba parte de las inversiones inmobiliarias clasificadas como "Activos mantenidos para la venta" al 31 de diciembre de 2021 (ver Nota 5).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

	Años de vida útil
Construcciones	5-35 años

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

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

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

- **Pasivos por arrendamiento**

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

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

El Grupo como arrendador

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayor parte de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias, si bien solo los hoteles Vía Castellana, Eurostars Lucentum, Meliá Bilbao, Radisson Collection Sevilla, Radisson Collection Bilbao e Iberostar Las Letras, así como el edificio de oficinas de la calle Alcalá 26 (Madrid) y el restaurante de la Casa Club de los campos de golf de La Hacienda Alcadesa Links Golf Resort (Cádiz), han generado rentas durante el ejercicio, dado que los demás inmuebles se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión (ver Notas 5, 7 y 16.1).

4.5. Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

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

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

Valoración posterior

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

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

Cancelación

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

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

Intereses recibidos de activos financieros

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

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

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

El Grupo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Grupo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Grupo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Grupo.

4.6. Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

Valoración posterior

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces.

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

Préstamos y créditos

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Cancelación

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

4.7. Instrumentos financieros derivados de cobertura

Reconocimiento inicial y valoración posterior

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

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

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

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

La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, el elemento cubierto, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en que el Grupo evaluará si la relación de cobertura cumple los requisitos de eficacia de la cobertura (junto con su análisis de las causas de ineficacia de la cobertura y el modo de determinar la ratio de cobertura). Una relación de cobertura califica para la contabilidad de cobertura si cumple con todos los requisitos de eficacia siguientes:

- Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- El riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

- La ratio de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

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

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

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

4.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.9. Impuesto sobre beneficios

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

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que MHRE distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, MHRE estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por MHRE en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, las SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

patrimonio neto consolidado.

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

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

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

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

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

4.11. Información financiera por segmentos

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

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

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

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

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

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

4.12. Ingresos y gastos

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

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

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

4.13. Transacciones con partes vinculadas

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

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

4.14. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados separada consolidada por su venta o cancelación.

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

4.15. Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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

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

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

4.16. Indemnizaciones por despido

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

4.17. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

4.18. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

4.19. Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

Ejercicio 2022	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable						
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)						
	Hoteles en explotación	31/12/2022	251.340.000	-	-	251.340.000
	Hoteles en desarrollo	31/12/2022	317.504.000	-	-	317.504.000
	Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	31/12/2022	2.900.000	-	-	2.900.000
Inversiones financieras a largo plazo						
	Instrumentos financieros derivados (Nota 8.2)	31/12/2022	700.213	-	700.213	-

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

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2021:

Ejercicio 2021	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable						
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)						
	Hoteles en explotación	31/12/2021	90.000.000	-	-	90.000.000
	Hoteles en desarrollo	31/12/2021	293.802.000	-	-	293.802.000
	Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	31/12/2021	2.900.000	-	-	2.900.000
	Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	31/12/2021	43.000.000	-	-	43.000.000
Inversiones financieras a largo plazo						
	Instrumentos financieros derivados (Nota 8.2)	31/12/2021	492.400	-	492.400	-
Pasivos valorados a valor razonable						
Derivados (Nota 5)						
	Permutas de tipo de interés	31/12/2021	258.985	-	258.985	-

No hubo traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2021.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

4.20. Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

	2022	2021
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de MHRE (euros)	11.786.776	9.473.809
N.º medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	100.061.064	63.862.657
Resultado básico por acción (euros)	0,12	0,15

Resultado diluido por acción

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

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

5. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

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

Por este motivo, los activos vinculados a dicha operación fueron clasificados como "Activos mantenidos para la venta" y los pasivos vinculados a estos activos fueron clasificados como "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta" en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

El detalle de los principales epígrafes de activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

(Euros)	31/12/21
Activos	
Inversiones inmobiliarias	43.000.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	27.156
Otros activos corrientes	1.934
Activos clasificados como mantenidos para la venta	43.029.090
Pasivos	
Deudas a largo plazo	12.129.755
Pasivos por impuesto diferido (Nota 14.2)	3.194.428
Deudas a corto plazo	1.660.839
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.055.749
Otros pasivos corrientes	147.112
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	20.187.883

Dentro de las inversiones inmobiliarias se incluían los inmuebles sitios en Paseo de la Castellana 218 y 220 de Madrid, que conformaban el hotel Vía Castellana y que contaban adicionalmente con 45 plazas de garaje que se arrendaban a terceros distintos del operador del hotel.

Dentro de las deudas a largo y corto plazo se incluía principalmente el arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad CAIXABANK, que el Grupo constituyó en 2010 para financiar la adquisición del hotel Vía Castellana. El tipo de interés aplicable era variable (Euribor 1M más 1,25%) y tenía vencimiento en abril de 2025. A 31 de diciembre de 2021, la deuda con dicha entidad de crédito ascendía a 11.596 miles de euros a largo plazo y 1.525 miles de euros a corto plazo.

Adicionalmente, dentro de las deudas a largo y corto plazo se incluía un saldo de 258.985 euros correspondiente al contrato de permuta financiera de tipos de interés, que cubría el nominal pendiente del contrato de arrendamiento financiero mencionado en el párrafo anterior y hacía fijo el tipo de interés de la operación principal, al 0,97% más un diferencial de 1,25%, con un floor al 0%. Este contrato de permuta financiera de tipos de interés tenía vencimiento el 30 de abril de 2025.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE Y MATERIAL

El saldo del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde, principalmente, a elementos de inmovilizado material vinculados a los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort, que cuentan con una Casa Club, en el término municipal de San Roque, Cádiz, y que están siendo explotados temporalmente por el Grupo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

No ha habido movimientos en este epígrafe durante el ejercicio 2021.

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

Por otra parte, como resultado de las valoraciones de los activos asociados a los campos de golf, que están siendo explotados temporalmente por el Grupo, realizadas por un experto independiente al 30 de junio de 2022 y al cierre del ejercicio 2022, se han contabilizado durante el ejercicio 2022 correcciones valorativas por deterioro de valor por importe de 2.433,8 miles de euros.

(Euros)	31/12/20	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	Traspasos	31/12/21
Coste					
Terrenos	2.443.368	-	-	-	2.443.368
Construcciones	8.772.515	588	(1.560.098)	(1.996.331)	5.216.674
Maquinaria	194.949	-	(3.092)	-	191.857
Instalaciones	42.679	276.072	-	-	318.751
Mobiliario	12.814	38.939	(1.612)	-	50.141
Equipos para proceso de información	9.959	18.731	(1.833)	-	26.857
Elementos de transporte	390.668	-	-	-	390.668
Activos por derecho de uso	3.238.772	-	-	-	3.238.772
Inmovilizado en curso	531.123	7.166.469	-	(609.822)	7.087.770
	15.636.847	7.500.799	(1.566.635)	(2.606.153)	18.964.858
Amortización acumulada					
Construcciones	(309.469)	(257.885)	197.935	59.850	(309.569)
Maquinaria	(85.289)	(60.938)	3.092	-	(143.135)
Instalaciones	(15.636)	(33.255)	-	-	(48.891)
Mobiliario	(14.884)	(10.608)	1.612	12.252	(11.628)
Equipos para proceso de información	(7.989)	(5.052)	818	-	(12.223)
Elementos de transporte	(139.605)	(133.759)	-	-	(273.364)
Activos por derecho de uso	(234.091)	(169.323)	-	-	(403.414)
	(806.963)	(670.820)	203.457	72.102	(1.202.224)
Deterioros					
Construcciones	(981.292)	(839.257)	1.362.285	-	(458.264)
	(981.292)	(839.257)	1.362.285	-	(458.264)
Valor neto contable	13.848.592				17.304.370

Las altas y bajas del ejercicio 2021 correspondieron principalmente a las obras de remodelación del campo "Alcaidesa Links" y, en menor medida, a reformas realizadas en las oficinas de Millenium. Con respecto a los traspasos, correspondieron a los elementos vinculados al restaurante ubicado en la Casa Club de los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort, que fueron traspasados a inversiones inmobiliarias en mayo de 2021, debido a que se arrienda a un operador especializado en restauración (Nota 7.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Por otra parte, como resultado de las valoraciones de los activos asociados a dichos campos de golf, realizadas por un experto independiente, al 30 de junio de 2021 y al cierre del ejercicio 2021, se contabilizaron durante el ejercicio 2021 correcciones valorativas por deterioro de valor por un importe neto de 839 miles de euros (dotaciones por 1.669 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2021 y reversiones por 830 miles de euros en el segundo semestre del ejercicio 2021). Adicionalmente, con motivo de las obras de remodelación del campo "Alcaldesa Links" y las bajas de construcciones antiguas que se vieron afectadas por dicha remodelación, se aplicaron 1.362 miles de euros de la corrección valorativa por deterioro que se había dotado previamente sobre las mismas.

6.1. Activos por derecho de uso

La Sociedad Dominante tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023. Sin embargo, con fecha 28 de febrero de 2023 se firmó una adenda al contrato para ampliar la duración del contrato hasta el 31 de marzo de 2026 (Nota 20). Los pagos de rentas realizados en relación con este contrato han ascendido a 104.883 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 (60.000 euros en 2021 - ver Nota 17.1).

Adicionalmente, desde el ejercicio 2022 la Sociedad Dominante ha arrendado un local a un tercero, para destinarlo a ampliar sus oficinas centrales. Este contrato tiene un plazo de duración de 60 meses, siendo los primeros 30 meses de obligado cumplimiento. Los pagos de rentas realizados en relación con este contrato han ascendido a 72.203 euros en el ejercicio 2022 (0 euros en 2021).

Asimismo, la Sociedad Dominante arrienda dos locales ubicados en la planta baja del edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid (Nota 7), por un plazo estimado de 35 años, en un caso, y de 25 años en el otro, y cuya superficie será utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente se destinará a áreas de restauración. Los pagos de rentas realizados en relación con estos contratos han ascendido a 162.480 euros en el ejercicio 2022 (118.000 euros en 2021).

Por otra parte, la sociedad del Grupo C220 tenía arrendados ciertos pasillos del edificio donde se ubicaba el Hotel Vía Castellana (Nota 5), a la Comunidad de Propietarios de dicho edificio, hasta octubre de 2025.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Hasta un año	186.040	130.404
Entre uno y cinco años	645.549	340.682
Más de cinco años	3.645.013	2.460.341
TOTAL	4.476.602	2.931.427

6.2. Otro inmovilizado material arrendado

Durante el ejercicio 2022 la sociedad del Grupo Alcaidesa Holding, S.L.U. ha cancelado los contratos de arrendamiento financiero que había suscrito sobre cierta maquinaria y buggies utilizados en los campos de golf. El valor neto contable del inmovilizado material adquirido mediante dichos contratos de arrendamiento financiero era el siguiente:

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Maquinaria	-	48.722
Elementos de transporte (buggies)	-	117.304
TOTAL	-	166.026

Estos contratos de arrendamiento financiero tenían las siguientes características:

- El plazo de los arrendamientos era de 5 años en todos los casos y vencían en julio de 2022, enero de 2023 y agosto de 2023.
- El tipo de interés era fijo (2,90%).
- Los gastos de conservación y mantenimiento eran por cuenta del arrendatario.
- El importe de la opción de compra era equivalente a la última cuota del contrato de arrendamiento financiero.
- No existían cuotas contingentes.

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Hasta un año	-	173.234
Entre uno y cinco años	-	28.915
Más de cinco años	-	-
TOTAL	-	202.149

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

(*) Con fecha 26 de enero de 2023, MHRE llegó a un acuerdo con Alma Gestión de Hoteles, S.L.U. para rescindir anticipadamente el contrato de arrendamiento que mantenía sobre el inmueble de Plaza San Francisco 11-12, Sevilla. Posteriormente se ha firmado un contrato de arrendamiento con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu (Nota 20).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Vía Castellana ⁽¹⁾	Paseo de la Castellana 220, Madrid	En explotación
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	En explotación
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	San Roque, Cádiz	En explotación
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel Nobu Sevilla ⁽²⁾	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo
Hotel & Villas Hacienda San Roque	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 13, 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo

(1) Clasificado como "Activos mantenidos para la venta" al 31 de diciembre de 2021 (Nota 5).

(2) Con fecha 26 de enero de 2023, MHRE llegó a un acuerdo con Alma Gestión de Hoteles, S.L.U. para rescindir anticipadamente el contrato de arrendamiento que mantenía sobre el inmueble de Plaza San Francisco 11-12, Sevilla. Posteriormente se ha firmado un contrato de arrendamiento con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu (Nota 20).

7.1. Movimientos del ejercicio

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

El 27 de julio de 2022 MHRE ha adquirido un edificio sito en la calle Zorrilla N.º 19 de Madrid, para su reconversión en un hotel de 5 estrellas, por un importe de 30.000 miles de euros, siendo los gastos asociados a esta transacción de 848 miles de euros. En relación con esta adquisición, el ejercicio anterior se había otorgado un anticipo de 1 millón de euros en concepto de garantía, que le fue devuelto a MHRE. El inmueble adquirido es un edificio emblemático de arquitectura clásica de finales del siglo XIX y está situado en una de las zonas más exclusivas de Madrid, como es el eje Gran Vía-Alcalá, concretamente junto al congreso de los diputados y a escasos metros de la Plaza Canalejas y del museo Thyssen-Bornemisza.

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

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

Por otra parte, se pagó un anticipo por importe de 6.700 miles de euros para la adquisición de unas parcelas en Marbella, para el desarrollo de un complejo hotelero de lujo, si bien la adquisición definitiva está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas.

Asimismo, en el restaurante de la Casa Club que se ubica en los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort ha habido altas por 4 miles de euros y traspasos por 11 miles de euros (Nota 6).

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

Por otra parte, dentro de las bajas del ejercicio se incluyen menores gastos incurridos, respecto de los previstos, en ciertas compras de inmuebles del ejercicio 2021, por importe de 4 miles de euros.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 fue el siguiente:

(Euros)	31/12/20	Altas	Bajas	Trasposos	Cambios en valor razonable	31/12/21
Hoteles en explotación	116.200.000	3.202.268	-	(43.000.000)	13.597.732	90.000.000
Hoteles en desarrollo	222.454.000	72.442.398	-	-	(1.094.398)	293.802.000
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	-	119.489	-	2.534.051	246.460	2.900.000
Anticipos	-	1.000.000	-	-	-	1.000.000
TOTAL	338.654.000	76.764.155	-	(40.465.949)	12.749.794	387.702.000

El 28 de julio de 2021 el Grupo adquirió un inmueble sito en la calle Cabezas N.º 13 de Córdoba, por un importe de 320 miles de euros, siendo los gastos asociados a esta transacción de 46 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 28 de diciembre de 2021, el Grupo adquirió un inmueble sito en la calle Alcalá 26 de Madrid, por un precio de 36.750 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 643 miles de euros.

Por otra parte, el 11 de noviembre de 2021 se otorgó un anticipo de 1 millón de euros, para la compra del inmueble sito en la calle Zorrilla N.º 19 de Madrid, cuya adquisición definitiva estaba sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones por parte del vendedor y que se materializaron en 2022.

Adicionalmente, dentro de las altas del ejercicio se incluían mayores gastos incurridos, respecto de los previstos, en ciertas compras de inmuebles del ejercicio 2020, por importe de 39 miles de euros.

En relación con el restaurante ubicado en la Casa Club de los campos de golf de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort, cuyos elementos fueron traspasados desde inmovilizado material en mayo de 2021, desde que se arrienda a un operador especializado en restauración (Nota 6), durante el ejercicio 2021 se realizaron obras de mejora en los salones para eventos por importe de 119 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2021 correspondieron a costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 37.847 miles de euros, dentro del cual se incluían 2.190 miles de euros de gastos financieros (Nota 12.1).

Por otra parte, con motivo de la venta de la sociedad del grupo C220 al ex consejero Ibervalles, S.A., durante el segundo semestre del ejercicio 2021 se reclasificaron 43 millones de euros correspondientes al hotel Vía Castellana a "Activos mantenidos para la venta" (Nota 5).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

7.2. Otra información sobre las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, que tienen un saldo de 121.248.543 euros (111.503.441 euros a 31 de diciembre de 2021 - ver Nota 12.1).

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

7.3. Valoración de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

31 de diciembre de 2021	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,25% - 6,50%	7,25% - 9,00%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 7,50%	7,25% - 13,00%
Alcadesa Golf - Restaurante Casa Club	11,00%	12,00%

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

(Euros)	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Inmuebles en explotación a 31/12/22	254.240.000	260.146.000	249.140.000
Inmuebles en explotación a 31/12/21	129.100.000	133.201.000	125.350.000

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Por otra parte, la variación de un cuarto de punto porcentual en los costes de construcción estimados para los hoteles en desarrollo tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo, para la determinación del valor razonable de dichos inmuebles:

(Euros)	Valor contable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Inmuebles en desarrollo a 31/12/22	317.504.000	322.711.000	312.583.000
Inmuebles en desarrollo a 31/12/21	257.602.000	262.509.000	252.635.000

7.4. Arrendamiento de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

- o Arrendamiento de un local destinado a restaurante hasta el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con la adenda de fecha 30 de diciembre de 2022. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- o Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2036, de acuerdo con los contratos suscritos en julio de 2021. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

- Arrendamiento del Hotel Radisson Collection Sevilla por un plazo inicial de obligado cumplimiento desde el 25 de junio de 2021 (fecha de entrega del hotel) y hasta el 31 de diciembre de 2026, y con tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija con crecimiento escalonado y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado. Estas condiciones se acordaron en la adenda al contrato firmada el 25 de junio de 2021.

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

- Arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott por un plazo de 25 años a contar desde que se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo cuatro prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de entrega del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. La fecha de entrega y apertura de este hotel está prevista para mediados de marzo de 2023.

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

- o El 25 de marzo de 2022 MHRE firmó un contrato de arrendamiento, por un plazo de 20 años a contar desde la fecha de apertura del local de restauración, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta de este local se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al volumen de facturación del restaurante.
 - o El 22 de julio de 2022 MHRE firmó un contrato de subarrendamiento de espacios de restauración en el futuro Hotel JW Marriott, junto con el arrendatario de dicho hotel, por un plazo de 20 años a contar desde la fecha de apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el subarrendatario. La renta de este local se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo del restaurante.
- Arrendamiento del futuro Hotel Nobu de San Sebastián por un plazo de 20 años desde la apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario, y con un máximo de 3 prórrogas automáticas por períodos sucesivos de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. Adicionalmente, este contrato incluía una opción de compra para el arrendatario, que se ha dejado sin efecto con la firma de una adenda al contrato con fecha 30 de mayo de 2022.
 - En relación con el futuro Hotel Nobu Madrid, el 4 de febrero de 2022 MHRE firmó un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario y el resto del plazo consiste en 3 prórrogas automáticas por períodos sucesivos de 5 años, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

En relación con el futuro Hotel Nobu Madrid, sito en la calle Alcalá 26 de Madrid, MHRE tiene contratados con terceros arrendamientos operativos de superficies para oficinas comerciales, a los cuales se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble y cuyos vencimientos oscilan entre abril de 2023 y junio de 2026, ya que con fecha 26 de julio de 2022 se acordó la resolución anticipada del arrendamiento con uno de los inquilinos, con efectos desde el 29 de julio de 2022, y se acordó el cobro de una indemnización por lucro cesante de 210.174 euros. En todos estos contratos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

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

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

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

Por último, el Grupo mantenía un contrato de arrendamiento sobre el Hotel Vía Castellana, que durante el segundo semestre del ejercicio 2021 fue clasificado como "Activos mantenidos para la venta" (Nota 5). Este contrato era por un plazo inicial que finalizaba en febrero de 2024. Sin embargo, ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 25 de noviembre de 2020 se suscribió una adenda al contrato, para regular las rentas del ejercicio 2020 y parte de las del ejercicio 2021, que incluyó bonificaciones y aplazamiento de rentas durante un período limitado, y acordando ampliar la duración del contrato de arrendamiento, modificando la fecha de finalización desde febrero a diciembre de 2024, y configurando los próximos 4 años del contrato como de obligado cumplimiento para las partes. Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2021 se llegó a un acuerdo de liquidación de cantidades con el arrendatario, para cobrar rentas adeudadas, así como una parte de las rentas que habían sido aplazadas con la adenda suscrita en noviembre de 2020, habiendo

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

quedado, en consecuencia, saldadas todas las deudas hasta el mes de enero de 2022 incluido. En este sentido, se acordó que, a partir del 1 de febrero de 2022, la renta mínima garantizada volvería a ser calculada de conformidad con los términos y condiciones del contrato. La renta de este arrendamiento se componía de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel. Adicionalmente, el Hotel Vía Castellana contaba con 45 plazas de garaje que se arrendaban a terceros distintos del operador del hotel, mediante contratos mensuales prorrogables tácitamente que devengaban una renta fija.

Los ingresos provenientes de todos los contratos de arrendamiento operativo mencionados han ascendido a 9.875.588 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 (7.149.381 euros en 2021 - ver Nota 16.1).

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

(Euros)	2022	2021
Suministros	396.331	85.738
Tributos	579.455	426.862
Otros gastos de explotación	222.892	150.967
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar (Nota 8.1)	-	810.936
TOTAL	1.198.678	1.474.503

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Hasta un año	12.084.269	6.973.028
Entre uno y cinco años	24.139.657	19.256.954
Más de cinco años	550.250	390.000
TOTAL	36.774.176	26.619.982

7.5. Inversiones inmobiliarias adquiridas mediante arrendamientos financieros

Con motivo de la venta de la sociedad del grupo C220 al ex consejero Ibervalles, S.A., durante el segundo semestre del ejercicio 2021 se reclasificó al hotel Vía Castellana a "Activos mantenidos para la venta" y el arrendamiento financiero que se mantenía en relación a este hotel a "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta" (Nota 5).

Al 31 de diciembre de 2021, el valor contable de los activos mantenidos para la venta, adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero, era el siguiente:

(Euros)	31/12/21
Hotel Vía Castellana	43.000.000
TOTAL	43.000.000

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

El contrato de arrendamiento financiero tenía las siguientes características:

- El plazo del arrendamiento era de 15 años y vencía en abril de 2025.
- El tipo de interés era variable (Euribor +1,25%).
- Los gastos de conservación y mantenimiento eran por cuenta del arrendatario (la sociedad del Grupo C220). Sin embargo, dado que el inmueble se encontraba subarrendado (ver Nota 7.4) el Grupo solo asumía los gastos de reparación de defectos de estructura, techumbre o azotea y fachada del edificio.
- El importe de la opción de compra era el equivalente a la última cuota del contrato de arrendamiento financiero.
- No existían cuotas contingentes.

El detalle de los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento financiero era el siguiente:

(Euros)	31/12/21
Hasta un año	1.525.097
Entre uno y cinco años	11.595.670
Más de cinco años	-
TOTAL	13.120.767

8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Activos financieros a largo plazo						
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias						
Cartera de negociación	-	-	700.213	492.400	700.213	492.400
Activos financieros a coste amortizado	-	-	3.845.372	330.346	3.845.372	330.346
	-	-	4.545.585	822.746	4.545.585	822.746
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	5.833.061	17.575.212	5.833.061	17.575.212
	-	-	5.833.061	17.575.212	5.833.061	17.575.212
TOTAL	-	-	10.378.646	18.397.958	10.378.646	18.397.958

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	-	-	2.044.851	822.746	2.044.851	822.746
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	2.500.734	-	2.500.734	-
	-	-	4.545.585	822.746	4.545.585	822.746
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	4.274.497	4.898.892	4.274.497	4.898.892
Deudores varios	-	-	761	-	761	-
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	-	-	956.606	12.254.977	956.606	12.254.977
Otros activos corrientes	-	-	601.197	421.343	601.197	421.343
	-	-	5.833.061	17.575.212	5.833.061	17.575.212
TOTAL	-	-	10.378.646	18.397.958	10.378.646	18.397.958

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

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

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

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Clientes	1.126.750	187.467
Facturas pendientes de formalizar	1.098.530	2.662.208
Efectos comerciales en cartera	2.049.217	2.049.217
TOTAL	4.274.497	4.898.892

Dentro del saldo de clientes se incluye, principalmente, la factura por la renta fija correspondiente al último trimestre de 2022 del hotel Radisson Collection Bilbao (403 miles de euros). Esa factura y otras que componen ese saldo se han cobrado a lo largo de los meses de enero y febrero de 2023.

El saldo de facturas pendientes de formalizar al 31 de diciembre de 2022 incluye principalmente provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar, asociadas a los aplazamientos de rentas acordados, con motivo de la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, con los arrendatarios de los hoteles operativos.

Los efectos comerciales en cartera corresponden a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 12.3).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Saldo inicial	(64.295)	(2.505)
Dotaciones	(74.058)	(5.782.832)
Reversiones	-	4.910.106
Aplicaciones	-	810.936
Saldo final	(138.353)	(64.295)

Los movimientos del ejercicio 2021 estuvieron vinculados, principalmente, a los saldos con los arrendatarios de los hoteles Eurostars Lucentum y Vía Castellana (empresas del grupo Hotusa), que estuvieron pendientes de cobro a lo largo del ejercicio 2021 y cuya regularización se produjo finalmente tras la adenda suscrita con el arrendatario del hotel Eurostars Lucentum el 8 de noviembre de 2021 y el acuerdo de liquidación de cantidades alcanzado con el arrendatario del hotel Vía Castellana, con fecha 29 de diciembre de 2021 (Nota 7.4).

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Inversiones financieras a largo plazo		
Instrumentos financieros derivados	700.213	492.400
Fianzas	1.344.638	330.346
TOTAL	2.044.851	822.746
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	646.598	11.535.011
Fianzas	310.008	719.966
TOTAL	956.606	12.254.977

Como instrumentos financieros derivados se incluyen dos depósitos estructurados cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35, uno de los cuales se constituyó durante la primera mitad del ejercicio 2022 por importe de 500 miles de euros. Durante el ejercicio 2022 el valor razonable de estos depósitos ha disminuido en 292.187 euros (7.600 euros en 2021).

Las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los inmuebles y las obras realizadas en algunos inmuebles.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Dentro de los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre de 2022 se incluye, principalmente, un depósito constituido en garantía del cumplimiento de pago del préstamo hipotecario asociado al hotel Radisson Collection Sevilla por importe de 543 miles de euros (494 miles de euros en 2021). Al 31 de diciembre de 2021 se incluía, adicionalmente, un depósito a plazo fijo por importe de 9,5 millones de euros, que venció en enero de 2022. El 31 de marzo de 2022 se constituyó otro depósito a plazo fijo por el mismo importe, que venció en noviembre de 2022. Estos depósitos devengaron un tipo de interés de mercado. Asimismo, a dicha fecha se incluían 1.410 miles de euros correspondientes a unas cantidades retenidas al vendedor del Palacio Vista Eder de San Sebastián (futuro Hotel Nobu San Sebastián), en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones y que MHRE devolvió en marzo de 2022 (Nota 12.3).

9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Mercadería tienda golf	88.437	78.183
Anticipos a proveedores	830.528	349.364
TOTAL	918.965	427.547

No se ha dotado en 2022 ni 2021 provisión alguna por deterioro.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2022 es 72.460.965 euros (53.545.370 euros a 31 de diciembre de 2021). Sobre dicho saldo existen restricciones a su disponibilidad por importe de 2.875 miles de euros (6.458 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), hasta tanto se justifiquen esas cantidades con los comprobantes de las inversiones en *capex* realizadas y para las cuales el Grupo obtuvo financiación bancaria.

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

11. PATRIMONIO NETO

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

11.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social de MHRE está compuesto por 116.032.487 acciones (76.926.101 acciones a 31 de diciembre de 2021) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el BME Growth.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de MHRE, al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

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

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de MHRE, al 31 de diciembre de 2021, era el siguiente:

Accionista	% Particip.
CL MH Spain S.à. (controlada por Castl lake)	42,50%
Pelham Capital, Ltd.	6,97%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	5,84%

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2022

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

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

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2021

El 29 de julio de 2021 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa a la ampliación de capital sin derechos de suscripción preferente, que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del 7 de julio de 2021, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021. En la ejecución del primer desembolso del mencionado aumento de capital se suscribieron un total de 22.325.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 3 euros por acción (Nota 11.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente a dicho primer desembolso fue de 89.300.000 euros.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Los costes de esta ampliación de capital ascendieron a 911.251 euros (10.265 euros devengados en 2022 y 901.489 euros devengados en 2021) y se registraron como menor importe de reservas (Nota 11.3).

11.2. Prima de emisión

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

11.3. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

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

(Euros)	Saldo al 31/12/20	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 11.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/21
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas de sociedades consolidadas	(159.835)	-	-	23.994.547	23.834.712
Reservas voluntarias	51.517.253	-	(901.489)	(37.148)	50.578.616
	54.397.978	-	(901.489)	23.957.399	77.453.888
Resultados de ejercicios anteriores	23.994.547	(14.995.441)	-	(23.994.547)	(14.995.441)
TOTAL	78.392.525	(14.995.441)	(901.489)	(37.148)	62.458.447

Dentro de "Otras variaciones" del ejercicio 2022 se incluye la compensación de los resultados de ejercicios anteriores de MHRE (pérdidas por 19.141.696 euros), que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2022, contra una reserva voluntaria especial, derivada de la reducción de capital aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 10 de mayo de 2019.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 se incluye un importe de 38.628.944 euros (57.770.640 euros a 31 de diciembre de 2021) del que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de MHRE celebrada el 22 de junio de 2022 aprobó, entre varias cuestiones, compensar las pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 19.141.696 euros con cargo a dicha reserva voluntaria especial. En este sentido, se procedió a publicar el 28 de junio de 2022 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web corporativa de MHRE el preceptivo anuncio, de conformidad con lo previsto en el artículo 319 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por remisión del artículo 335.c) de la referida ley. Dado que ningún acreedor de MHRE se ha opuesto a dicha compensación en tiempo y forma, los Administradores de MHRE, en su reunión de fecha 6 de octubre de 2022, acordaron por unanimidad ejecutar dicha compensación.

11.4. Acciones de la Sociedad Dominante

Durante el ejercicio 2022 MHRE adquirió 38.756 acciones propias (36.747 acciones en 2021) a un precio medio de 3,71 euros por acción (4,03 euros por acción en 2021), y vendió 24.289 acciones propias (41.337 acciones propias en 2021) a un precio medio de 3,83 euros por acción (4,80 euros por acción en 2021). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -18.792 euros (-37.148 euros en 2021), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 11.3).

Al 31 de diciembre de 2022 MHRE mantenía en cartera 233.680 acciones propias que representan un 0,2% del capital social (219.212 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2021).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

11.5. Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/21	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/22
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 12.2)	(258.985)	-	-	258.985	-	-
TOTAL	(258.985)	-	-	258.985	-	-

(Euros)	Saldo al 31/12/20	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/21
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 12.2)	(442.351)	57.444	-	125.922	-	(258.985)
TOTAL	(442.351)	57.444	-	125.922	-	(258.985)

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	123.448.887	111.120.324
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	118.019.627	108.081.012
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.1)	-	28.915
Otros pasivos financieros (Nota 12.3)	5.429.260	3.010.397
	123.448.887	111.120.324
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	25.870.978	21.983.626
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	6.181.001	5.993.965
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.1)	-	173.234
Otros pasivos financieros (Nota 12.3)	2.261.438	3.597.030
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12.4)	17.428.539	12.219.397
	25.870.978	21.983.626
TOTAL	149.319.865	133.103.950

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

El valor razonable de los pasivos financieros a coste amortizado es inferior a su valor contable al 31 de diciembre de 2022 en 8.614 miles de euros (al 31 de diciembre de 2021 el valor contable de los pasivos financieros a coste amortizado no difería significativamente de su valor razonable). Dicha diferencia se origina en las deudas con entidades de crédito a tipo fijo.

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

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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021, sin considerar los gastos de formalización de deudas por importe de 1.842.216 euros, era como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito	5.993.965	5.929.623	7.209.130	22.804.479	25.834.737	48.145.259	109.923.228	115.917.193	
Acreedores por arrendamiento financiero	173.234	28.915	-	-	-	-	28.915	202.149	
Otros pasivos financieros	3.597.030	153.304	185.761	87.865	109.794	2.473.673	3.010.397	6.607.427	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.219.397	-	-	-	-	-	-	12.219.397	
TOTAL	21.983.626	6.111.842	7.394.891	22.892.344	25.944.531	50.618.932	112.962.540	134.946.166	

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

12.1. Deudas con entidades de crédito

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			111.503.441	105.753.148	5.750.293
Hotel Eurostars Lucentum	2,25%	2030	10.953.725	10.013.058	940.667
Hotel Radisson Sevilla (Tramos A, C y Capex)	3,37%	2025	17.784.800	17.108.000	676.800
Hotel Radisson Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	11.784.000	11.352.000	432.000
Hotel Radisson Bilbao (Tramo B - capex)	2,40%	2026	11.263.540	10.850.620	412.920
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo A (2014)	2,95%	2030	14.945.989	13.321.816	1.624.173
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo A (2016)	2,95%	2026	1.478.053	1.166.320	311.733
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo B	2,95%	2027	10.500.000	10.500.000	-
Hotel JW Marriott Madrid - Préstamo Aval ICO	3,35%	2027	10.834.834	10.834.834	-
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor +1%	2036	15.067.094	14.147.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor +1%	2036	1.195.406	1.115.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor +2%	2036	5.696.000	5.344.000	352.000
Otros préstamos			4.250.000	4.170.080	79.920
Bankinter (ICO Alcaidesa Golf)	1,50%	2025	750.000	670.080	79.920
BBVA (Alcaidesa Golf)	Euribor + 1,90%	2028	3.500.000	3.500.000	-
Arrendamiento financiero			202.149	28.915	173.234
Buggies Golf	2,90%	2022	146.346	11.449	134.897
Maquinaria Golf	2,90%	2023	43.042	17.466	25.576
Maquinaria Golf	2,90%	2022	12.761	-	12.761
Intereses devengados pendientes de pago			158.137	-	158.137
Gastos de formalización de deudas			(1.842.216)	(1.842.216)	-
Otras			5.615	-	5.615
TOTAL			114.277.126	108.109.927	6.167.199

El 28 de enero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conforman el Hotel Radisson Collection Sevilla (Tramos A y C), para incluir un nuevo préstamo por importe de 9 millones de euros, para financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dichos inmuebles (Tramo Capex de la financiación), quedando todos los tramos de la financiación englobados en un único préstamo por importe de 18,6 millones de euros, que está sujeto a un tipo de interés fijo de 3,37% y manteniendo el calendario de amortización de los tramos A y C.

Adicionalmente, el 12 de febrero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel JW Marriott (Tramo A), para incluir dos nuevos préstamos, uno por importe de 10,5 millones de euros (Tramo B), para financiar el coste de adquisición de dichos inmuebles y de los locales situados en la planta baja de los mismos, y otro por importe máximo de 32 millones de euros (Préstamo aval ICO), que se destinará a financiar los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra. A partir de esta novación, los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el préstamo aval ICO un tipo de interés fijo de 3,35%. El tramo B y el préstamo aval ICO se otorgaron por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Por otra parte, con fecha 17 de junio de 2021 se elevó a público el acuerdo de novación firmado el 10 de mayo de 2021, por el cual se modificaron las condiciones del préstamo otorgado por Bankinter y garantizado por el ICO, por importe de 750.000 euros, entre las cuales se incluyen la ampliación del vencimiento en 36 meses y del plazo de carencia de amortización en 12 meses adicionales.

Por último, el 17 de diciembre de 2021 se formalizó una póliza de préstamo con BBVA por importe de 3,5 millones de euros, para financiar los costes de la reforma del campo "Links" de La Hacienda Alcaidesa Links Golf Resort (Nota 6) y con un período de carencia inicial de 2 años.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios y arrendamiento financiero han devengado intereses por importe de 3.380 miles de euros (3.239 miles de euros en 2021), de los cuales 1.697 miles de euros han sido activados en los hoteles en desarrollo (2.190 miles de euros en 2021 – ver Nota 7.1) y 1.683 miles de euros se han reconocido en la cuenta de resultados separada consolidada (1.049 miles de euros en 2021 – ver Nota 16.4).

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Sevilla, el Hotel Radisson Collection Bilbao, el Hotel Meliá Bilbao y el futuro Hotel JW Marriott requieren cumplir con una serie de ratios financieros, en algún caso, aplicable una vez que el hotel lleve cierto período en funcionamiento. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha, a excepción de uno de ellos y para el cual se obtuvo la correspondiente dispensa por parte de la entidad bancaria (misma situación al 31 de diciembre de 2021).

12.2. Instrumentos financieros derivados de cobertura

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía contratada una permuta financiera de tipos de interés, que cubría el nominal pendiente del contrato de arrendamiento financiero sobre el hotel Vía Castellana (Nota 5) y hacía fijo el tipo de interés de la operación principal al 0,97% más un diferencial de 1,25%, con un floor al 0%. Este contrato de permuta financiera de tipos de interés tenía vencimiento el 30 de abril de 2025.

Esta permuta financiera había sido designada como instrumento de cobertura de flujos de efectivo por el riesgo de tipo de interés del arrendamiento financiero mencionado. Las condiciones del instrumento de cobertura y del instrumento cubierto coincidían, por lo que la cobertura era eficaz.

El Grupo procedió a valorar el derivado de cobertura a fecha 31 de diciembre de 2021 en la cantidad de 258.985 euros (Nota 5), reconociendo el ajuste por cambio de valor, neto de su efecto fiscal, en el patrimonio neto consolidado (Nota 11.5).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, el Grupo traspasó desde patrimonio neto a la cuenta de resultados separada consolidada un importe negativo de 125.922 euros por efecto de la cobertura del tipo de interés (Nota 11.5). Estos importes fueron registrados en la partida de gastos financieros, al igual que la partida cubierta (Nota 16.4).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

12.3. Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	1.138.698	209.374
Pasivos por arrendamiento	4.290.562	2.801.023
TOTAL	5.429.260	3.010.397
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Fianzas recibidas	2.049.217	2.959.218
Pasivos por arrendamiento	186.040	130.404
Otros	26.181	507.408
TOTAL	2.261.438	3.597.030

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

Las fianzas recibidas a corto plazo incluyen pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021 incluían 910 miles de euros de fianzas, que junto con 500 miles de euros incluidos en "Otros" a dicha fecha, correspondían a cantidades retenidas en garantía de ciertas obligaciones (Nota 8.2) al vendedor del Palacio de Vista Eder de San Sebastián (futuro hotel Nobu Sebastián) y que se han devuelto en marzo de 2022.

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

12.4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Proveedores y otros acreedores	14.829.451	10.448.445
Remuneraciones pendientes de pago al personal	2.232.537	1.444.780
Anticipos de clientes	366.551	326.172
TOTAL	17.428.539	12.219.397

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Dentro de remuneraciones pendientes de pago al personal al 31 de diciembre de 2022 se incluyen principalmente provisiones por Bonus por importe de 2.069.120 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2021) y por otros conceptos retributivos por importe de 162.906 euros (1.443.133 euros a 31 de diciembre de 2021 – correspondientes 1.193.133 euros al ejercicio 2021 y 250.000 euros al ejercicio 2020) (Nota 16.2).

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

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1. Provisiones a corto plazo

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

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

El detalle y los movimientos de las provisiones incluidas en este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

(Euros)	Saldo al 31/12/20	Dotaciones / (reversiones)	Aplicaciones	Saldo al 31/12/21
Provisión por reclamaciones contractuales	53.034	-	-	53.034
Provisión por contingencias fiscales	-	108.852	-	108.852
TOTAL	53.034	108.852	-	161.886

13.2. Contingencias

En el ejercicio 2021, el arrendatario del hotel Meliá Bilbao presentó una demanda judicial contra MHRE, solicitando, en aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, la reducción de las rentas correspondientes a los años 2021 a 2024, por las consecuencias adversas de la pandemia provocada por la COVID-19. Esta demanda fue contestada por MHRE, solicitándose su íntegra desestimación. La audiencia previa al juicio había sido señalada para el 21 de noviembre de 2021, pero antes de su celebración las partes solicitaron la suspensión del procedimiento para entablar negociaciones de cara a poner fin a la disputa. En opinión de los Administradores de MHRE, basada en la opinión de los asesores legales, no es necesario dotar una provisión por este asunto al 31 de diciembre de 2022. Adicionalmente, cabe destacar que dicho arrendatario está al corriente de pagos de todas las rentas devengadas durante el ejercicio.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	10.343.520	8.090.316
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	53.613	32.296
TOTAL	10.397.133	8.122.612
Pasivos fiscales		
Pasivos por impuesto diferido	2.514.294	2.514.294
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	83.949	4.276
Retenciones	338.659	281.680
Seguridad Social	80.780	60.678
TOTAL	3.017.682	2.860.928

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios, para todos los impuestos que le son aplicables. Al 31 de diciembre de 2022, existían actuaciones de comprobación limitada abiertas por parte de la Agencia Tributaria para el IVA del ejercicio 2021 de Alcaidesa Holding, S.A.U., las cuales finalizaron favorablemente con la devolución del importe solicitado (1.225 miles de euros), más 22 miles de euros de intereses de demora, el 20 de enero de 2023 (Nota 20). En opinión de los Administradores de MHRE, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, MHRE y sus sociedades dependientes se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%. En este sentido, durante los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios.

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2022 es 0% (0% en 2021).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

(Euros)	2021					
	Cuenta de resultados separada consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	9.473.809	-	-	(718.123)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			9.473.809			(718.123)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	28.824	(23.204.957)	(23.176.133)	(183.366)	-	(183.366)
Base imponible (resultado fiscal)			(13.702.324)			(901.489)

Dentro de las diferencias temporarias de la cuenta de resultados separada consolidada se incluyen principalmente los ajustes por la aplicación del método de valor razonable de la NIC 40 y por la aplicación de la NIIF 16. En el ejercicio 2021 se incluyen, adicionalmente, amortizaciones aceleradas de inversiones inmobiliarias financiadas mediante arrendamiento financiero (Nota 12.1), por importe de 231 miles de euros negativos.

Las diferencias temporarias de los ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado corresponden a la valoración del instrumento financiero de cobertura (Nota 12.2).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

14.2. Activos y pasivos por impuesto diferido

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

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Traspasos (Nota 5)	Saldo final
		Cuenta de resultados separada consolidada	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)		
EJERCICIO 2022					
Pasivos por impuesto diferido					
Valoración inversiones inmobiliarias	2.514.294	-	-	-	2.514.294
TOTAL	2.514.294	-	-	-	2.514.294

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Traspasos (Nota 5)	Saldo final
		Cuenta de resultados separada consolidada	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)		
EJERCICIO 2021					
Pasivos por impuesto diferido					
Valoración inversiones inmobiliarias	4.935.710	-	-	(2.421.416)	2.514.294
Amortización inversiones inmobiliarias	773.012	-	-	(773.012)	-
TOTAL	5.708.722	-	-	(3.194.428)	2.514.294

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
16/02/2018	16/02/2018	Activo propiedad de MHRE	Edificio – Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio, N.º 11, Alicante	Hotelero
07/11/2019	07/11/2019	Activo propiedad de MHRE	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola N.º 29, Bilbao	Hotelero
17/07/2017 04/04/2019	01/01/2019	Activo propiedad de la sociedad del grupo Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Edificio – Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena N.º 1 y c/ Rioja N.º 26, Sevilla	Hotelero
27/03/2019	27/03/2019	Activo propiedad de MHRE	Edificio – Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro N.º 4, Bilbao	Hotelero
13/05/2021 (*)	13/05/2021 (*)	Activo propiedad de la sociedad del grupo Alcaidesa Holding, S.A.U.	Local – Restaurante Casa Club	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	Comercial
28/12/2021	28/12/2021	Activo propiedad de MHRE	Edificio – futuro Hotel Nobu Madrid	Alcalá N.º 26, Madrid	Oficinas
27/10/2022	27/10/2022	Activo propiedad de MHRE	Edificio – Hotel Iberostar Las Letras	Gran Vía N.º 11	Hotelero

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

Ver Nota 7.

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

En el ejercicio 2022 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI, excepto para compensar pérdidas.

15. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

	Arrendamiento de hoteles		Otras actividades		Unidad Corporativa		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios	9.875.588	7.149.380	2.447.505	1.318.166	-	-	12.323.093	8.467.546
Aprovisionamientos	-	-	(160.143)	(116.735)	-	-	(160.143)	(116.735)
Otros ingresos de explotación	633.961	113.251	112.322	69.780	-	-	746.283	183.031
Gastos de personal	-	-	(1.684.257)	(1.302.959)	(4.904.762)	(3.636.154)	(6.589.019)	(4.939.113)
Otros gastos de explotación	(1.643.813)	(1.842.595)	(1.538.701)	(985.270)	(1.597.503)	(1.231.649)	(4.780.017)	(4.059.514)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	14.988.227	12.749.794	-	-	-	-	14.988.227	12.749.794
Amortización del inmovilizado	(105.557)	(111.844)	(515.168)	(482.803)	(235.626)	(76.173)	(856.351)	(670.820)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	(2.458.289)	(839.257)	-	-	(2.458.289)	(839.257)
Resultado por pérdida de control de sociedades dependientes	-	-	-	-	860.198	-	860.198	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	23.748.406	18.057.986	(3.796.731)	(2.339.078)	(5.877.693)	(4.943.976)	14.073.982	10.774.932
Ingresos y gastos financieros, neto	(1.946.400)	(1.266.845)	(64.162)	(19.590)	(276.644)	(14.688)	(2.287.206)	(1.301.123)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	21.802.006	16.791.141	(3.860.893)	(2.358.668)	(6.154.337)	(4.958.664)	11.786.776	9.473.809
Total activos	600.841.009	448.857.000	17.208.280	16.013.399	73.830.790	63.658.548	691.880.079	528.528.947
Total pasivos	141.413.918	146.096.988	8.123.683	8.232.739	2.914.314	2.038.271	152.451.915	156.367.998
Otros desgloses								
Adquisiciones de inmovilizado intangible y material	1.386.578	-	3.293.680	7.457.004	731.009	43.795	5.411.267	7.500.799
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	176.769.304	76.764.155	-	-	-	-	176.769.304	76.764.155

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 9.875.588 euros (7.149.381 euros en 2021 – ver Nota 7.4). En el ejercicio 2022 se han obtenido adicionalmente ingresos por prestación de servicios por importe de 2.174.075 euros (1.117.913 euros en 2021) y por ventas de restauración y artículos deportivos por importe total de 273.430 euros (200.252 euros en 2021), todos vinculados a la explotación de dos campos de golf (Nota 6).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

(Euros)	2022	2021
Madrid	1.659.279	1.977.120
Alicante	1.776.423	1.679.895
Bilbao	4.403.622	2.586.635
Cádiz	2.552.971	1.395.571
Sevilla	1.930.798	828.325
TOTAL	12.323.093	8.467.546

16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Sueldos y salarios	3.671.824	4.472.136
Provisión por Bonus y otros conceptos retributivos (Nota 12.4)	2.232.026	422.915
Seguridad Social a cargo de la empresa	623.823	422.915
Otros gastos de personal	61.346	44.062
TOTAL	6.589.019	4.939.113

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2022					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	3	1	4	4	-
Directores de departamento	7	3	10	10	-
Resto de empleados	47	25	72	63	-
TOTAL	58	29	87	78	-
EJERCICIO 2021					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	2	1	3	5	-
Directores de departamento	6	3	9	7	-
Resto de empleados	39	16	55	42	-
TOTAL	48	20	68	55	-

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Arrendamientos y cánones	116.695	10.024
Reparaciones y conservación	477.155	327.584
Servicios de profesionales independientes	1.492.592	1.010.966
Transportes	22.248	16.303
Primas de seguros	171.403	165.815
Servicios bancarios y similares	27.160	23.341
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	366.951	181.829
Suministros	924.580	398.188
Otros servicios	192.402	85.240
TOTAL	3.791.186	2.219.290

16.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	1.683.273	1.048.922
Intereses por instrumentos derivados (Nota 12.2)	10.483	125.922
Otros gastos financieros	320.322	188.017
TOTAL	2.014.078	1.362.861

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2022 y 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2022	
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Millennium Development, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
A&J Home Systems, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de MHRE	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de MHRE	Alta dirección

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2021	
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Millennium Development, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
A&J Home Systems, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de MHRE	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de MHRE	Alta dirección
Vicepresidente segundo de MHRE ⁽¹⁾	Alta dirección

⁽¹⁾ Hasta el 29 de julio de 2021.

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

17.1. Entidades vinculadas

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	2022	2021
Arrendamientos (Nota 6.1)	104.883	60.000
Servicios profesionales	56.447	21.161
Compra de materiales	4.933	37.837
Transportes	14.650	10.800
TOTAL	180.913	129.798

La Sociedad Dominante tenía arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023. Sin embargo, con fecha 28 de febrero de 2023 se firmó una adenda al contrato para ampliar la duración del contrato hasta el 31 de marzo de 2026 (Nota 20).

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	31/12/22	31/12/21
Acreedores varios	6.205	28.228
TOTAL	6.205	28.228

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

17.2. Administradores y alta dirección

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de MHRE celebrada el 22 de junio de 2022 aprobó, entre varias cuestiones, incrementar el número de miembros del Consejo de Administración de MHRE en dos miembros adicionales, pasando de 9 a 11 miembros, nombrando a Dña. Pilar Muñoz Sanz y D. Luis Basagoiti Robles, ambos como consejeros independientes.

Anteriormente, con fecha 29 de julio de 2021, el Consejo de Administración de MHRE acordó proponer a la Junta de Accionistas reducir en 1 miembro el número de miembros del Consejo de Administración, pasando de 10 a 9 miembros. Adicionalmente, en dicha fecha dimitieron como miembros del Consejo de Administración de MHRE y de todas las comisiones de las que formaban parte los siguientes consejeros: Ibervalles, S.A., D. Remigio Iglesias, D. J. Ignacio Aranguren y D. Jorge Sanz; por lo que el Consejo de Administración de MHRE nombró por el sistema de cooptación a los siguientes consejeros: D. Eduardo D'Alessandro, D^a. Leticia Fusi y D. Isaiah Toback, todos ellos dominicales. Posteriormente, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de MHRE celebrada el 30 de septiembre de 2021 acordó, entre otras cuestiones, fijar el número de consejeros de MHRE en 9 y ratificar el nombramiento por cooptación de D^a. Leticia Fusi, D. Eduardo D'Alessandro, D. Isaiah Toback.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de MHRE está formado por 11 personas, 7 hombres y 4 mujeres (9 personas - 6 hombres y 3 mujeres - al 31 de diciembre de 2021).

Por otra parte, con fecha 14 de marzo de 2023, D^a. Macarena Sáinz de Vicuña Primo de Rivera ha dimitido como miembro del Consejo de Administración de MHRE y de todas las comisiones de las que formaba parte, habiendo aceptado el Consejo de Administración su renuncia (Nota 20).

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

(Euros)	2022	2021
Administradores		
Sueldos	288.000	384.000
Dietas	128.000	150.000
	416.000	534.000
Alta dirección		
Sueldos	600.000	1.585.630
Bonus	1.200.000	-
	1.800.000	1.585.630
TOTAL	2.216.000	2.119.630

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores de MHRE ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores de MHRE ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2022 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores de MHRE, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 57.055 euros (57.055 euros en 2021). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 10.349 euros (9.598 euros en 2021).

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

18. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante el ejercicio 2022 se han dotado correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 74.058 euros, que afectan principalmente a saldos provenientes de la actividad de golf (en 2021 se dotaron correcciones valorativas por deterioro por importe neto de 872.726 euros, debido principalmente a los efectos que la crisis generada por la COVID-19 tuvo de forma excepcional sobre el arrendatario del Hotel Vía Castellana - Nota 8.1).
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 21,2% (28,7% al 31 de diciembre de 2021). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 72,5 millones de euros (53,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2021), para el cálculo de la deuda financiera neta, el LTV se reduciría a 8,8% (16,7% a 31 de diciembre de 2021). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 63,1 millones de euros (80 millones de euros a 31 de diciembre de 2021). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los Administradores de MHRE entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles del Grupo y la duración de los contratos de arrendamiento (Nota 7.1), los Administradores de MHRE entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2022 aproximadamente un 81% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (78% a 31 de diciembre de 2021). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que, dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores de MHRE consideran que este riesgo es moderado.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1. Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2022	2021
Servicios de auditoría	99.300	98.000
Otros trabajos de revisión y verificación contable	28.654	26.830
Otros servicios distintos de auditoría	6.990	-
TOTAL	134.944	124.830

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

(Días)	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	23,6	27,3
Ratio de operaciones pagadas	27,2	28,4
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,9	20,2
(Euros)	2022	2021
Total pagos realizados	86.473.021	54.815.199
Total pagos pendientes	14.170.596	8.915.200
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	78.722.863	n/a
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	91%	n/a
(Número de facturas)	2022	2021
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	3.590	n/a
Porcentaje sobre el total de facturas	91%	n/a

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 20 de enero de 2023 concluyeron favorablemente las actuaciones de comprobación limitada por parte de la Agencia Tributaria, para el IVA del ejercicio 2021 de Alcaidesa Holding, S.A.U., con la devolución del importe solicitado (1.225 miles de euros), más 22 miles de euros de intereses de demora (Nota 14).
- Con fecha 26 de enero de 2023 se llegó a un acuerdo con Alma Gestión de Hoteles, S.L.U. para rescindir anticipadamente el contrato de arrendamiento que mantenía sobre el futuro hotel sito en Plaza de San Francisco 11-12, de Sevilla, habiendo abonado MHRE 87,6 miles de euros en concepto de indemnización (Nota 7.4).
- Con fecha 28 de febrero de 2023 se firmó una adenda al contrato de arrendamiento de las oficinas, que MHRE tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L., para ampliar la duración del contrato hasta el 31 de marzo de 2026 (Notas 6.1 y 17.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

- Con fecha 8 de marzo de 2023 MHRE firmó un contrato de arrendamiento sobre el inmueble de Plaza San Francisco 11-12, Sevilla con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu. El contrato tendrá una duración de 20 años a contar desde que se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de entrega del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel (Nota 7.4).
- Con fecha 14 de marzo de 2023, D^a. Macarena Sáinz de Vicuña Primo de Rivera ha dimitido como miembro del Consejo de Administración de MHRE y de todas las comisiones de las que formaba parte, habiendo aceptado el Consejo de Administración su renuncia (Nota 17.2).

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad el Grupo

Durante 2022, la actividad turística tuvo un crecimiento significativo, alcanzando prácticamente niveles prepandemia, todo ello a pesar de la guerra en Ucrania, la persistente inflación y la sombra de una posible recesión. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el número de viajeros que se alojaron en establecimientos hoteleros se situó en torno a los 103 millones, tan solo un 6% por debajo de la cifra registrada en 2019. Asimismo, se observó un incremento en los turistas extranjeros que visitaron España, gracias a la fuerte demanda embalsada y las ganas de viajar, tras el restablecimiento de la conectividad aérea internacional. En consecuencia, durante 2022 se observaron incrementos de tarifas significativos y niveles de ocupación nada desdeñables, que ayudaron a los operadores hoteleros a compensar los incrementos de los costes operativos derivados de la inflación. Según datos del INE, durante 2022, la tarifa media diaria por habitación (ADR) en los hoteles de 5* alcanzó los 233 euros (+12% respecto a 2021) y el ingreso medio por habitación disponible (RevPar) alcanzó los 152 euros (+53% respecto a 2021).

Esta recuperación del mercado turístico español contribuyó a afianzar la apuesta de los inversores por el sector turístico en un momento de alta incertidumbre económica. En este sentido, de acuerdo con el informe Inversión Hotelera 2022 de Colliers, el año 2022 culminó con 3.279 millones de euros en inversión hotelera, considerando hoteles existentes, inmuebles para su reconversión a uso hotelero y suelos para desarrollos hoteleros. Por segundo año consecutivo, se ha vuelto a superar la cota de los 3.000 millones y a batir un nuevo récord, consolidándose 2022 como el tercer mejor registro de la serie histórica. Destacar que un 24% de esta cifra corresponde a inversiones en Madrid, ciudad donde el Grupo tiene el 51% del valor de mercado de su cartera de activos inmobiliarios (GAV).

Asimismo, dicho informe destaca que las compraventas de inmuebles para su reconversión a uso hotelero fueron las que más despuntaron en 2022 (184 millones de euros en 19 operaciones, lo que representa un incremento del 98% respecto a 2021) y que la compra de suelos para desarrollar hoteles, casi la totalidad en zonas vacacionales, alcanzaron 99 millones de euros en 11 operaciones, constituyendo el segundo mejor registro histórico, sólo por detrás de 2019. Durante 2022, se observó un aumento significativo en los precios medios de los hoteles transaccionados (+7% en comparación con el récord establecido en 2021). Este incremento se atribuye a la venta de activos hoteleros *prime*, como el Rosewood Villa Magna y el Bless Hotel Madrid, que superaron el millón de euros por habitación, así como otros establecimientos que superaron los 500.000 euros por habitación, como el 7Pines Ibiza Resort, el hotel Único Madrid, o el Iberostar Las Letras adquirido por MHRE. Esta tendencia alcista en los precios de compra estuvo motivada principalmente por la transacción de numerosos hoteles de 5* o 5*GL. En 2022, un 37% de la inversión total en el sector hotelero se ha dirigido hacia hoteles de 5* o 5*GL, según datos de CBRE, lo que es un claro indicador del buen comportamiento y resiliencia que han demostrado esta tipología de hoteles en la recuperación postpandemia y el recorrido en la demanda que anticipan los inversores.

La senda iniciada por los Bancos Centrales de subidas de tipos de interés con el objetivo de combatir la crisis inflacionaria, previsiblemente continuarán durante 2023, lo que ocasionará el incremento de los costes de financiación, y posiblemente demore las decisiones de inversión, por la brecha entre la expectativa de precio de compradores y vendedores.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

Evolución de los negocios y situación del Grupo

En este contexto, durante el ejercicio 2022 el Grupo ha obtenido un resultado positivo de 11,8 millones de euros (9,7 millones de euros en 2021), a pesar de que solo cinco de los trece hoteles que tiene en cartera han estado en explotación, ya que el Hotel Vía Castellana únicamente estuvo en cartera un mes, hasta la salida del perímetro de consolidación de Millenium Hotels C220, S.L.U., cuya venta ha reportado un beneficio de 0,86 millones de euros, como se explica más adelante. Además, el resultado neto del período se ha generado gracias a la variación positiva en el valor razonable de los activos inmobiliarios, que reportó un beneficio de 15 millones de euros (12,7 millones de euros en 2021) y, por otro lado, se ha visto afectado por un deterioro de valor sobre los campos de golf por importe de 2,4 millones de euros (0,8 millones de euros en 2021).

En el ejercicio 2022 la actividad de arrendamiento de hoteles mostró claros signos de recuperación, habiéndose incrementado los ingresos por rentas en un 38% respecto a 2021, debido a la apertura, el 15 de marzo de 2022, del hotel Radisson Collection de Bilbao, que se encontraba en obras el ejercicio anterior, la adquisición del hotel Iberostar Las Letras el 27 de octubre de 2022, y a la actualización de las rentas por IPC, habiendo generado resultados positivos significativos, principalmente, gracias a la variación positiva en el valor razonable de los activos inmobiliarios mencionada anteriormente, lo que es una evidencia de la resiliencia de la cartera de activos y del modelo de negocio de MHRE. Adicionalmente, cabe mencionar que el edificio donde se ubicará el futuro hotel Nobu Madrid también contribuyó con rentas (originadas en espacios para oficinas) en 2022.

Cabe mencionar que el 31 de enero de 2022 se ejecutó la venta de la totalidad de las participaciones que mantenía MHRE en Millenium Hotels C220, S.L.U. al ex consejero Ibervalles, S.A., operación que había sido aprobada previamente por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021, y que implicó la salida del Hotel Vía Castellana de la cartera del Grupo. El precio de esta venta se fijó en 27,5 millones de euros, de los cuales se había recibido previamente, el 30 de julio de 2021, un anticipo de 3 millones de euros y habiendo quedado, en el momento de firma de la escritura de compraventa, 500 miles de euros retenidos por el comprador en concepto de garantía hasta el 30 de abril de 2022, de los cuales finalmente se devolvieron 433 miles de euros, por lo que el beneficio registrado por esta operación ascendió a 860,2 miles de euros.

Respecto a las inversiones del Grupo, durante la primera mitad del ejercicio 2022 no se realizó ninguna adquisición, si bien se pagó un anticipo por importe de 6.700 miles de euros para la adquisición de unas parcelas en Marbella, donde se espera desarrollar un complejo hotelero de lujo, pero cuya adquisición definitiva está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas. Sin embargo, en la segunda mitad del año, tras el segundo desembolso del aumento de capital mencionado más adelante, el Grupo realizó las siguientes inversiones:

- El 27 de julio de 2022 el Grupo ha adquirido un edificio sito en la calle Zorrilla N.º 19 de Madrid, para su reconversión en un hotel de 5 estrellas, por un importe de 30.000 miles de euros, siendo los gastos asociados a esta transacción de 848 miles de euros.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

- Posteriormente, el 27 de octubre de 2022, el Grupo ha adquirido el hotel Iberostar Las Letras, sito en la calle Gran Vía N.º 11 de Madrid, por un precio de 70.000 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 1.189 miles de euros. Este hotel cuenta con 109 habitaciones y una situación privilegiada, pues está ubicado prácticamente en la confluencia de las calles Gran Vía y Alcalá, hoy epicentro cultural y comercial de la capital española, donde además se encuentran algunos de los hoteles de gran lujo internacional más importantes, a los que se sumarán próximamente los futuros hoteles JW Marriot, Zorrilla 19 y Nobu Madrid, también propiedad del Grupo.
- Adicionalmente, el 11 de noviembre de 2022, el Grupo ha adquirido unas parcelas de uso hotelero, en proceso de urbanización, de 66.592,55 m² y 23.842 m² de superficie edificable, en la zona denominada El Palmar de Vejer, del municipio de Vejer de la Frontera, Cádiz, para desarrollar en ellas un eco-resort de lujo. El precio abonado por estas parcelas ha sido de 12.000 miles de euros y los gastos asociados ascendieron a 229 miles de euros.

Estas adquisiciones, sumadas a los costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles y de los campos de golf de La Hacienda Alcadesa Links Golf Resort por importe total de 59,1 millones de euros (45,3 millones de euros en 2021), dentro del cual se incluyen 1,7 millones de euros (2,2 millones de euros en 2021) de gastos financieros, y junto con la variación positiva en el valor razonable de estos activos, han hecho que el valor GAV de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo se haya incrementado 32%, pasando de 444,1 millones de euros en 2021 a 586,5 millones de euros al cierre del ejercicio 2022, considerando 14,7 millones de los campos de golf de La Hacienda Alcadesa Links Golf Resort (14,4 millones en 2021) contabilizados como inmovilizado material y sin considerar los anticipos para la compra de inmuebles por importe de 6,7 millones de euros (1 millón de euros en 2021).

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

Adicionalmente, el Grupo continuó cerrando acuerdo con algunas de las principales cadenas hoteleras del mundo que operan en el segmento de lujo. El 4 de febrero de 2022 se ha firmado un contrato de arrendamiento para el futuro Hotel Nobu Madrid y el 29 de julio de 2022 se ha firmado el contrato de arrendamiento para el futuro Hotel & Villas Fairmont La Hacienda, que se encuentra en desarrollo en Cádiz. Adicionalmente, con posterioridad al cierre del ejercicio, se llegó a un acuerdo con Alma Gestión de Hoteles, S.L.U. para rescindir anticipadamente el contrato de arrendamiento que mantenía sobre el inmueble de Plaza San Francisco 11-12, Sevilla y posteriormente se ha firmado un contrato de arrendamiento con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

En relación con los campos de golf que explota temporalmente el Grupo, durante el primer semestre de 2022 la actividad se ha visto afectada porque continuó cerrado el campo denominado "Alcaidesa Links" para completar su total remodelación, que le permitió incorporarse a la prestigiosa red European Tour Destination, y cuya reapertura se produjo el 15 de julio de 2022. Adicionalmente, como resultado de la valoración de los activos asociados a dichos campos de golf, realizada por un experto independiente al 31 de diciembre de 2022, se contabilizó un deterioro de valor por importe de 2,4 millones de euros (0,8 millones de euros en 2021).

El EPRA *Net Asset Value* (EPRA NAV) del Grupo al 31 de diciembre de 2022 se detalla a continuación:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO	539.428.164	372.160.949
<u>Ajustes:</u>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	-	258.985
Impuesto diferido vinculado a inversiones inmobiliarias	2.514.294	5.708.722
EPRA NAV	541.942.458	378.128.656
N.º de acciones en circulación	116.032.487	76.926.101
EPRA NAV / acción	4,67	4,92

El EPRA NAV del Grupo se incrementó en el ejercicio 2022, por un lado, por el beneficio obtenido durante el ejercicio y, por otro lado, con motivo del segundo desembolso de la ampliación de capital de MHRE. Al respecto, el 27 de mayo de 2022 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa al segundo desembolso de dicha ampliación de capital, sin derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas el 7 de julio de 2021, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de mayo de 2022. En la ejecución del segundo desembolso del mencionado aumento de capital se han suscrito un total de 39.106.386 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 3 euros por acción, por lo que el importe efectivo total correspondiente a dicho segundo desembolso fue de 156,4 millones de euros (89,3 millones de euros en 2021). El importe tan significativo obtenido supuso la mayor operación en el mercado primario español hasta dicha fecha y puso de manifiesto la solidez y atractivo del proyecto de MHRE. Tras esta operación Castlelake, a través de uno de sus fondos, situó su participación en el capital de MHRE en un 49,72%, y entraron en el capital nuevos socios de referencia, como la Mutuality de la Abogacía y Arconas International, con una participación del 5,05% cada uno.

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante el ejercicio 2022 se han dotado correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 74.058 euros, que afectan principalmente a saldos provenientes de la actividad de golf (en 2021 se dotaron correcciones valorativas por deterioro por importe neto de 872.726 euros, debido principalmente a los efectos que la crisis generada por la COVID-19 tuvo de forma excepcional sobre el arrendatario del Hotel Vía Castellana).
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 21,2% (28,7% al 31 de diciembre de 2021). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 72,5 millones de euros (53,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2021), para el cálculo de la deuda financiera neta, el LTV se reduciría a 8,8% (16,7% a 31 de diciembre de 2021). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 63,1 millones de euros (80 millones de euros a 31 de diciembre de 2021). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los Administradores de MHRE entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles del Grupo y la duración de los contratos de arrendamiento, los Administradores de MHRE entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2022 aproximadamente un 81% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (78% a 31 de diciembre de 2021). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que, dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores de MHRE consideran que este riesgo es moderado.

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Actividad en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Acciones propias

Durante el ejercicio 2022 MHRE adquirió 38.756 acciones propias (36.747 acciones en 2021) a un precio medio de 3,71 euros por acción (4,03 euros por acción en 2021), y vendió 24.289 acciones propias (41.337 acciones propias en 2021) a un precio medio de 3,83 euros por acción (4,80 euros por acción en 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 MHRE mantenía en cartera 233.680 acciones propias que representan un 0,2% del capital social (219.213 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2021).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 23,6 días (27,3 días en 2021).

Uso de instrumentos financieros

Hasta la salida del perímetro de consolidación de Millenium Hotels C220, S.L.U. el 31 de enero de 2022, el Grupo realizaba operaciones de cobertura de flujos de efectivo del pasivo por arrendamiento financiero inmobiliario que dicha filial mantenía a tipo de interés variable.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 el Grupo ha contratado un nuevo instrumento financiero derivado, consistente en un depósito estructurado por importe de 500 miles de euros y cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35.

Hechos posteriores

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

Formulación de las Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., con fecha 14 de marzo de 2023, proceden a formular las Cuentas anuales consolidadas junto con el Informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

F. Javier Illán Plaza
Presidente y Consejero Delegado

Leticia Fusi Aizpurua
Vocal

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

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

Jaime Montalvo Correa
Vocal

José María Castellano Ríos
Vocal

Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera
Vocal

Javier Martínez-Piqueras Barceló
Vocal

Luis Basagoiti Robles
Vocal

María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal

Pilar Muñoz Sanz
Vocal

(*) Los consejeros D. Eduardo D'Alessandro Cishek y D. Isaiah Toback han asistido a la reunión del Consejo por vía telemática, habiendo manifestado expresamente su conformidad con las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022 y han procedido a su formulación, autorizando expresamente a Dña. Leticia Fusi Aizpurua para que firme esta hoja en su nombre, tal como figura en el acta del Consejo.

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

**MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” del balance al 31 de diciembre de 2022, un importe neto de 418.020 miles de euros, que representan el 70% del total de Activo, correspondiente al valor neto contable de varios inmuebles propiedad de la Sociedad.

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

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

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

Nuestra respuesta

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

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

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

Valoración de las participaciones en empresas del grupo

Descripción La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a largo plazo" del balance a 31 de diciembre de 2022, participaciones en empresas del grupo por valor neto contable de 50.011 miles de euros, que representan el 8% del total Activo.

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

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

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

Nuestra respuesta

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

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

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

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

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

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/05128

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 50530)

María Teresa Pérez Bartolomé

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 15291)

15 de marzo de 2023



MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e Informe de gestión
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2022

Balance al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/22	31/12/21
ACTIVO NO CORRIENTE		516.755.128	346.896.249
Inmovilizado intangible	5	23.248	-
Aplicaciones informáticas		23.248	-
Inmovilizado material	5	224.188	69.012
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		224.188	69.012
Inversiones inmobiliarias	6	418.020.116	278.481.705
Terrenos		249.886.858	159.847.113
Construcciones		168.133.258	118.634.592
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		94.739.288	67.528.785
Instrumentos de patrimonio	7	50.011.090	49.778.923
Créditos a empresas	8 y 15.1	44.728.198	17.749.862
Inversiones financieras a largo plazo	8	1.770.050	816.747
Derivados		700.213	492.400
Otros activos financieros		1.069.837	324.347
Deudores comerciales a largo plazo	8	1.978.238	-
ACTIVO CORRIENTE		76.630.173	94.263.694
Activos no corrientes mantenidos para la venta	18	-	20.539.612
Existencias	9	704.494	348.868
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.821.563	8.385.741
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	3.609.793	3.955.861
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 15.1	-	30.787
Deudores varios	8	761	-
Créditos con las Administraciones Públicas	17	4.211.009	4.399.093
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	8 y 15.1	-	7.929.676
Créditos a empresas		-	7.929.676
Inversiones financieras a corto plazo	8	143.546	11.500.882
Otros activos financieros		143.546	11.500.882
Periodificaciones a corto plazo	10	291.268	306.591
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	67.669.302	45.252.324
TOTAL ACTIVO		593.385.301	441.159.943

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2022



Balance al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/22	31/12/21
PATRIMONIO NETO		478.174.455	334.965.158
Fondos propios		478.174.455	334.965.158
Capital	12.1	116.032.487	76.926.101
Prima de emisión	12.2	341.887.362	224.568.204
Reservas	12.3	33.306.427	53.619.176
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.4	(1.039.664)	(1.006.627)
Resultados de ejercicios anteriores	12.3	-	(9.676.160)
Resultado del ejercicio	3	(12.012.157)	(9.465.536)
PASIVO NO CORRIENTE		98.658.428	87.372.243
Deudas a largo plazo		98.658.428	87.372.243
Deudas con entidades de crédito	13.1	97.798.296	87.168.869
Otros pasivos financieros	13.2	860.132	203.374
PASIVO CORRIENTE		16.552.418	18.822.542
Provisiones a corto plazo	14	35.000	-
Deudas a corto plazo		7.383.931	8.646.517
Deudas con entidades de crédito	13.1	5.334.714	5.187.300
Otros pasivos financieros	13.2	2.049.217	3.459.217
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.117.384	10.175.332
Proveedores	13.3	3.772.709	3.817.540
Acreedores varios	13.3	2.802.276	1.669.681
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.3	2.232.338	1.445.674
Deudas con las Administraciones Públicas	17	306.836	239.212
Anticipos de clientes	13.3	3.225	3.003.225
Periodificaciones a corto plazo	10	16.103	693
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		593.385.301	441.159.943

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2022

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Expresada en euros)

	Notas	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		7.718.185	4.266.531
Ingresos por arrendamientos	16.1	7.718.185	4.266.531
Otros ingresos de explotación		391.626	72.299
Gastos de personal	16.2	(4.904.761)	(3.636.154)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.621.359)	(3.460.246)
Cargas sociales		(283.402)	(175.908)
Otros gastos de explotación		(3.122.655)	(1.840.096)
Servicios exteriores	16.3	(2.382.906)	(1.342.652)
Tributos		(739.749)	(497.444)
Amortización del inmovilizado	16.4	(1.723.632)	(967.444)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(4.732.412)	488.306
Deterioros y pérdidas	6	(4.732.412)	488.306
Otros resultados		(15.431)	(66)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(6.389.080)	(1.616.624)
Ingresos financieros		1.496.879	895.997
De participaciones en instrumentos de patrimonio		48.977	280.854
En empresas del grupo y asociadas	7, 15.1	48.977	280.854
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.447.902	615.143
De empresas del grupo y asociadas	15.1	1.433.428	563.013
De terceros		14.474	52.130
Gastos financieros	16.5	(2.809.498)	(2.323.115)
Por deudas con terceros		(2.809.498)	(2.323.115)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(292.187)	(7.600)
Cartera de negociación y otros	8.2	(292.187)	(7.600)
Diferencias de cambio		(6.677)	(15.368)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(5.708.224)	(8.130.055)
Deterioros y pérdidas	7	(12.363.695)	(8.130.055)
Resultados por enajenaciones y otras	18	6.655.471	-
Otros ingresos y gastos de carácter financiero		1.696.630	1.731.229
Incorporación al activo de gastos financiero	6	1.696.630	1.731.229
RESULTADO FINANCIERO		(5.623.077)	(7.848.912)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(12.012.157)	(9.465.536)
Impuestos sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(12.012.157)	(9.465.536)

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

	Notas	2022	2021
Resultado del ejercicio (I)	3	(12.012.157)	(9.465.536)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por otros ajustes	12.1	(1.152.261)	(901.489)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		(1.152.261)	(901.489)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		-	-
Total ingresos y gastos s reconocidos (I+II+III)		(13.164.418)	(10.367.025)

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas (Nota 12.3)	Acciones y particip. en patrimonio propias (Nota 12.4)	Resultados de ejerc. anteriores (Nota 12.3)	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	54.601.101	157.593.204	54.557.813	(1.057.080)	(5.431.747)	(4.244.413)	256.018.878
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(901.489)	-	-	(9.465.536)	(10.367.025)
Operaciones con socios o propietarios:	22.325.000	66.975.000	(37.148)	50.453	-	-	89.313.305
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	22.325.000	66.975.000	-	-	-	-	89.300.000
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(37.148)	50.453	-	-	13.305
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(4.244.413)	4.244.413	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	76.926.101	224.568.204	53.619.176	(1.006.627)	(9.676.160)	(9.465.536)	334.965.158
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.152.261)	-	-	(12.012.157)	(13.164.418)
Operaciones con socios o propietarios:	39.106.386	117.319.158	(18.792)	(33.037)	-	-	156.373.715
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	39.106.386	117.319.158	-	-	-	-	156.425.544
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(18.792)	(33.037)	-	-	(51.829)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(19.141.696)	-	9.676.160	9.465.536	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	116.032.487	341.887.362	33.306.427	(1.039.664)	-	(12.012.157)	478.174.455

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(12.012.157)	(9.465.536)
Ajustes del resultado		12.114.121	8.328.050
Amortización del inmovilizado	16.4	1.723.632	967.444
Correcciones valorativas por deterioro	6, 7	17.096.107	7.641.749
Variación de provisiones	14	35.000	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	18	(6.655.471)	-
Ingresos financieros		(1.496.879)	(895.997)
Gastos financieros	16.5	2.809.498	2.323.115
Diferencias de cambio		6.677	15.368
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		292.187	7.600
Otros ingresos y gastos	6	(1.696.630)	(1.731.229)
Cambios en el capital corriente		179.860	1.454.152
Existencias		(355.626)	(217.939)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.414.060)	(2.913.856)
Otros activos corrientes		(7.916)	(154.988)
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.942.052	4.753.992
Otros pasivos corrientes		15.410	(13.057)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(672.748)	(52.077)
Pagos de intereses		(719.679)	(65.885)
Cobros de intereses		46.931	13.808
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(390.924)	264.589
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(180.818.896)	(93.068.119)
Empresas del grupo y asociadas	15.1	(32.260.000)	(18.360.454)
Inmovilizado intangible	5	(23.288)	-
Inmovilizado material	5	(234.948)	(43.794)
Inversiones inmobiliarias	6	(146.918.743)	(64.448.092)
Otros activos financieros		(1.381.917)	(10.215.779)
Cobros por desinversiones		38.758.372	1.782.027
Empresas del grupo y asociadas	15.1	1.849.018	280.854
Inversiones inmobiliarias	6	1.004.100	-
Otros activos financieros		11.493.763	1.501.173
Activos no corrientes mantenidos para venta	18	24.411.491	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(142.060.524)	(91.286.092)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		155.221.454	88.411.816
Emisión de instrumentos de patrimonio	12.1	155.273.283	88.398.511
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	12.4	(143.836)	(148.097)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	12.4	92.007	161.402
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		9.653.649	27.638.026
Emisión		16.237.435	31.597.223
Deudas con entidades de crédito		16.237.435	31.597.223
Devolución y amortización de		(6.583.786)	(3.959.197)
Deudas con entidades de crédito		(5.079.616)	(3.959.197)
Otras deudas		(1.504.170)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		164.875.103	116.049.842
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(6.677)	(15.368)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		22.416.978	25.012.971
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		45.252.324	20.239.353
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	67.669.302	45.252.324

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

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

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

Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales.

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

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

1.1. Régimen SOCIMI

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, en el caso de que la SOCIMI forme parte de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual, desde su publicación, ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, y sus normas de desarrollo.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores 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 y debido a la incertidumbre derivada del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania (Nota 2.5), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.5. Efectos derivados del conflicto bélico en Ucrania sobre las cuentas anuales

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

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

La Dirección y los Administradores de la Sociedad están llevando a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la buena situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y los fondos obtenidos en el segundo desembolso de la ampliación de capital ejecutada en mayo de 2022 por importe de 156,4 millones de euros (Nota 12.1), la Sociedad podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2022, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de sus operaciones.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2022
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(12.012.157)
	(12.012.157)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(12.012.157)
	(12.012.157)

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 12.3).

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1. Inmovilizado intangible

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

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2. Inmovilizado material

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

4.3. Inversiones inmobiliarias

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

4.4. Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario

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

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

Sociedad como arrendador

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

Tanto a 31 de diciembre de 2022 como a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayoría de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias, si bien solo los hoteles Eurostars Lucentum, Meliá Bilbao, Radisson Collection Bilbao e Iberostar Las Letras generan rentas actualmente (Notas 6.1 y 16.1).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

4.5. Activos financieros

Clasificación y valoración

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se puede considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad debe considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Activos financieros a coste

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

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evaluarán comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero (tal como las ventas en firme de activos, las cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la Sociedad no retenga ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente no retenga financiaciones subordinadas ni conceda ningún tipo de garantía o asuma algún otro tipo de riesgo).

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

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

En el caso de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

4.6. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Baja de balance de pasivos financieros

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

4.7. Valor razonable

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

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

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

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

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

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

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

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

4.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

4.9. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la Sociedad en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

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

4.11. Ingresos y gastos

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

4.12. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

4.13. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

4.14. Provisiones y contingencias

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

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

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

4.15. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

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

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

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

4.16. Indemnizaciones por despido

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

4.17. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

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

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se valoran de acuerdo con sus normas específicas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE Y MATERIAL

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

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

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

No ha habido movimientos en este epígrafe durante el ejercicio 2021.

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

(Euros)	31/12/21	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos	31/12/22
Coste					
Instalaciones	46.771	190.576	-	-	237.347
Mobiliario	42.638	21.201	-	-	63.839
Equipos para proceso de información	16.697	23.171	-	-	39.868
	106.106	234.948	-	-	341.054
Amortización acumulada					
Instalaciones	(29.378)	(67.799)	-	-	(97.177)
Mobiliario	(2.056)	(5.085)	-	-	(7.141)
Equipos para proceso de información	(5.660)	(6.888)	-	-	(12.548)
	(37.094)	(79.772)	-	-	(116.866)
Valor neto contable	69.012				224.188

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Euros)	31/12/20	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/21
Coste					
Instalaciones	42.679	4.092	-	-	46.771
Mobiliario	9.954	32.684	-	-	42.638
Equipos para proceso de información	9.679	7.018	-	-	16.697
	62.312	43.794	-	-	106.106
Amortización acumulada					
Instalaciones	(15.636)	(13.742)	-	-	(29.378)
Mobiliario	(206)	(1.850)	-	-	(2.056)
Equipos para proceso de información	(2.559)	(3.101)	-	-	(5.660)
	(18.401)	(18.693)	-	-	(37.094)
Valor neto contable	43.911				69.012

Las altas del ejercicio 2022 corresponden principalmente a la reforma realizada en un local que se ha arrendado a un tercero, para destinarlo a ampliar las oficinas centrales de la Sociedad (Nota 16.3). Por su parte, las altas del ejercicio 2021 correspondieron a elementos adquiridos por las reformas realizadas en las oficinas que la Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. (ver Nota 16.3).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso el Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Nobu Sevilla (*)	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 13, 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo

(*) Con fecha 26 de enero de 2023, la Sociedad llegó a un acuerdo con Alma Gestión de Hoteles, S.L.U. para rescindir anticipadamente el contrato de arrendamiento que mantenía sobre el inmueble de Plaza San Francisco 11-12, Sevilla. Posteriormente se ha firmado un contrato de arrendamiento con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu (Nota 21).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

(Euros)	31/12/21	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos	31/12/22
Coste					
Terrenos	159.847.114	90.042.759	(3.015)	-	249.886.858
Construcciones	121.958.166	50.175.984	(1.085)	-	172.133.065
Anticipos	1.000.000	6.700.000	(1.000.000)	-	6.700.000
	282.805.280	146.918.743	(1.004.100)	-	428.719.923
Amortización acumulada					
Construcciones	(2.563.630)	(1.643.820)	-	-	(4.207.450)
	(2.563.630)	(1.643.820)	-	-	(4.207.450)
Deterioros					
Construcciones	(1.759.945)	(4.732.412)	-	-	(6.492.357)
	(1.759.945)	(4.732.412)	-	-	(6.492.357)
Valor neto contable	278.481.705				418.020.116

El 27 de julio de 2022 la Sociedad ha adquirido un edificio sito en la calle Zorrilla N.º 19 de Madrid, para su reconversión en un hotel de 5 estrellas, por un importe de 30.000 miles de euros, siendo los gastos asociados a esta transacción de 848 miles de euros. En relación con esta adquisición, el ejercicio anterior se había otorgado un anticipo de 1 millón de euros en concepto de garantía, que le fue devuelto a la Sociedad. El inmueble adquirido es un edificio emblemático de arquitectura clásica de finales del siglo XIX y está situado en una de las zonas más exclusivas de Madrid, como es el eje Gran Vía-Alcalá, concretamente junto al congreso de los diputados y a escasos metros de la Plaza Canalejas y del museo Thyssen-Bornemisza.

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Por otra parte, se pagó un anticipo por importe de 6.700 miles de euros para la adquisición de unas parcelas en Marbella, para el desarrollo de un complejo hotelero de lujo, si bien la adquisición definitiva está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas.

El resto de altas del ejercicio 2022 constituyen costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 25.952 miles de euros, dentro del cual se incluyen 1.697 miles de euros de gastos financieros.

Por otra parte, dentro de las bajas del ejercicio se incluyen menores gastos incurridos, respecto de los previstos, en ciertas compras de inmuebles del ejercicio 2021, por importe de 4 miles de euros.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

(Euros)	31/12/20	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos	31/12/21
Coste					
Terrenos	128.761.972	31.085.142	-	-	159.847.114
Construcciones	89.595.216	32.362.950	-	-	121.958.166
Anticipos	-	1.000.000	-	-	1.000.000
	218.357.188	64.448.092	-	-	282.805.280
Amortización acumulada					
Construcciones	(1.614.879)	(948.751)	-	-	(2.563.630)
	(1.614.879)	(948.751)	-	-	(2.563.630)
Deterioros					
Construcciones	(2.248.251)	(1.262.593)	1.750.899	-	(1.759.945)
	(2.248.251)	(1.262.593)	1.750.899	-	(1.759.945)
Valor neto contable	214.494.058				278.481.705

El 28 de julio de 2021 la Sociedad adquirió un inmueble sito en la calle Cabezas N.º 13 de Córdoba, por un importe de 320 miles de euros, siendo los gastos asociados a esta transacción de 46 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 28 de diciembre de 2021 la Sociedad adquirió un inmueble sito en la calle Alcalá 26 de Madrid, por un precio de 36.750 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 643 miles de euros.

Por otra parte, el 11 de noviembre de 2021 se otorgó un anticipo de 1 millón de euros, para la compra del inmueble sito en la calle Zorrilla N.º 19 de Madrid, cuya adquisición definitiva estaba sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones por parte del vendedor y que se materializaron en 2022.



Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Adicionalmente, dentro de las altas del ejercicio 2021 se incluían mayores gastos incurridos, respecto de los previstos, en ciertas compras de inmuebles del ejercicio 2020, por importe de 11 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2021 correspondieron a costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 25.679 miles de euros, dentro del cual se incluyeron 1.731 miles de euros de gastos financieros.

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 de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una *yield* neta de salida.

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

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

31 de diciembre de 2021	<i>Yields netas de salida</i>	<i>Tasa de descuento</i>
Hoteles en explotación	5,50% - 6,50%	7,50% - 9,00%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 7,50%	7,50% - 10,00%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las *yield* netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad, para la determinación del importe recuperable de sus hoteles en explotación:

(Euros)	31/12/22			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en <i>yields</i> netas de salida	+0,25% en <i>yields</i> netas de salida
Hoteles en explotación	182.549.609	204.640.000	208.830.000	201.050.000

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Euros)	31/12/21			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hoteles en explotación	69.630.721	80.400.000	82.800.000	78.300.000

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

(Euros)	31/12/22			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	228.770.507	260.970.000	262.738.000	259.289.000

(Euros)	31/12/21			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	207.850.984	221.630.000	222.891.000	220.459.000

Otra información

Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios por importe de 104.140.543 euros (93.718.642 euros a 31 de diciembre de 2021 - ver Nota 13.1).

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

La Sociedad arrienda dos locales ubicados en la planta baja del edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid, por un plazo estimado de 35 años, en un caso, y de 25 años en el otro, y cuya superficie será utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente se destinará a áreas de restauración (Nota 16.3).

6.1. Arrendamientos operativos

La Sociedad tiene arrendadas a terceros las inversiones inmobiliarias que se indican a continuación a través de arrendamientos operativos:

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum por un plazo inicial que finalizaba en agosto de 2020. El 29 de junio de 2020 se suscribió una adenda al contrato, donde se acordó, entre otras cuestiones, ampliar el plazo en 10 años adicionales de duración, de los cuales

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

los 5 primeros años (es decir hasta el mes de agosto de 2025) serán de obligado cumplimiento. Posteriormente, con fecha 8 de noviembre de 2021, se suscribió una nueva adenda, donde se acordó un aplazamiento para parte de las rentas de los meses de octubre de 2021 a junio de 2022 y un nuevo calendario de pagos. Adicionalmente, se incluyó una prórroga al contrato de arrendamiento que, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones económicas, el arrendatario podría ampliar su duración hasta agosto de 2040. La renta de este arrendamiento, hasta agosto de 2025, será fija y con posterioridad, se formará con una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel. La renta fija se actualiza con el IPC anualmente.

- Arrendamiento del Hotel Meliá de Bilbao por un plazo inicial que finaliza en septiembre de 2024, más una prórroga automática por un único plazo de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual MHRE se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble en noviembre de 2019, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

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

- o Arrendamiento de un local destinado a restaurante hasta el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con la adenda de fecha 30 de diciembre de 2022. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
 - o Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2036, de acuerdo con los contratos suscritos en julio de 2021. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del Hotel Radisson Collection Bilbao por un plazo inicial de obligado cumplimiento desde el 15 de marzo de 2022 (fecha de entrega del hotel) y hasta el 31 de diciembre de 2027, y con tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija con crecimiento escalonado y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. Estas condiciones se acordaron en la adenda al contrato firmada el 15 de marzo de 2022 donde, adicionalmente, se regularon las rentas para el año 2022.
 - En relación al futuro Hotel Nobu Sevilla, el 14 de mayo de 2019 MHRE había firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, desde la fecha de entrega del hotel, una vez finalizadas las obras de reforma. Sin embargo, con fecha 26 de enero de 2023 se acordó con el arrendatario la resolución anticipada de este contrato, habiendo abonado MHRE 87,6 miles de euros en concepto de indemnización. Posteriormente, con fecha 8 de marzo de 2023 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento sobre este inmueble con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu. El contrato tendrá una duración de 20 años a contar desde que se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de entrega del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel (Nota 21).

- Arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott por un plazo de 25 años a contar desde que se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo cuatro prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de entrega del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. La fecha de entrega y apertura de este hotel está prevista para mediados de marzo de 2023.

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

- o El 25 de marzo de 2022 MHRE firmó un contrato de arrendamiento, por un plazo de 20 años a contar desde la fecha de apertura del local de restauración, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. La renta de este local se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al volumen de facturación del restaurante.
 - o El 22 de julio de 2022 MHRE firmó un contrato de subarrendamiento de espacios de restauración en el futuro Hotel JW Marriott, junto con el arrendatario de dicho hotel, por un plazo de 20 años a contar desde la fecha de apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el subarrendatario. La renta de este local se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo del restaurante.
- Arrendamiento del futuro Hotel Nobu de San Sebastián por un plazo de 20 años desde la apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario, y con un máximo de 3 prórrogas automáticas por períodos sucesivos de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. Adicionalmente, este contrato incluía una opción de compra para el arrendatario, que se ha dejado sin efecto con la firma de una adenda al contrato con fecha 30 de mayo de 2022.
 - En relación con el futuro Hotel Nobu Madrid, el 4 de febrero de 2022 MHRE firmó un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario y el resto del plazo consiste en 3 prórrogas automáticas por períodos sucesivos de 5 años, siempre y

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel.

En relación con el futuro Hotel Nobu Madrid, sito en la calle Alcalá 26 de Madrid, MHRE tiene contratados con terceros arrendamientos operativos de superficies para oficinas comerciales, a los cuales se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble y cuyos vencimientos oscilan entre abril de 2023 y junio de 2026, ya que con fecha 26 de julio de 2022 se acordó la resolución anticipada del arrendamiento con uno de los inquilinos, con efectos desde el 29 de julio de 2022, y se acordó el cobro de una indemnización por lucro cesante de 210.174 euros. En todos estos contratos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

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

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

- o Arrendamiento de un local destinado a restaurante por un plazo que finaliza en enero de 2025, más una prórroga automática de 2 años de duración, si ninguna de las partes se opone con un preaviso de 6 meses. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- o Cesión de espacio en la azotea del Hotel Iberostar Las Letras, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2027, más una prórroga automática de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 7.718.185 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 (4.266.531 euros en 2021 - Nota 16.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Amortización (Nota 16.4)	1.643.820	948.751
Suministros	241.883	27.839
Tributos	450.474	185.412
Otros gastos de explotación	207.687	38.599
TOTAL	2.543.864	1.200.601

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Hasta un año	10.213.148	5.441.887
Entre uno y cinco años	18.298.454	12.510.360
Más de cinco años	372.750	390.000
TOTAL	28.884.352	18.342.247

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

El detalle y los movimientos del ejercicio 2022 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	31/12/21	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Traspasos	31/12/22
Instrumentos de patrimonio a largo plazo					
Coste	59.045.092	-	-	12.595.862	71.640.954
Correcciones valorativas por deterioro	(9.266.169)	(12.363.695)	-	-	(21.629.864)
Valor neto contable	49.778.923	(12.363.695)	-	12.595.862	50.011.090

Con fecha 31 de diciembre de 2022, MHRE ha decidido aportar a los fondos propios de la empresa del grupo Alcaidesa Holding, S.A.U., en concepto de otras aportaciones de socios y sin alterar el capital social de dicha empresa, la suma total de 12.595.862 euros, correspondiente al saldo del préstamo concedido por MHRE a dicha empresa del grupo (11.999.956 euros de principal y 595.906 euros de intereses – Nota 15.1), por lo que dicha cantidad se ha sumado al coste de la participación que MHRE mantiene en dicha empresa del grupo.

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2022 se han dotado correcciones valorativas por deterioro sobre las participaciones en MHRE San Roque, S.L.U. (10.271 miles de euros) y Alcaidesa Holding, S.A.U. (2.093 miles de euros), tomando en consideración el patrimonio neto de dichas entidades participadas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

El detalle y los movimientos del ejercicio 2021 de las distintas partidas que componen este epígrafe fueron los siguientes:

(Euros)	31/12/20	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Traspasos	31/12/21
Instrumentos de patrimonio a largo plazo					
Coste	79.584.704	-	-	(20.539.612)	59.045.092
Correcciones valorativas por deterioro	(1.136.114)	(9.266.169)	1.136.114	-	(9.266.169)
Valor neto contable	78.448.590	(9.266.169)	1.136.114	(20.539.612)	49.778.923

Con fecha 7 de julio de 2021 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas autorizó la operación vinculada consistente en la venta de la totalidad de las participaciones en Millenium Hotels C220, S.L.U. al ex consejero Ibervalles, S.A. De acuerdo con el contrato de compraventa firmado con Ibervalles, S.A., la operación estaba sujeta a dicha aprobación por parte de la Junta de Accionistas de MHRE y se ejecutó el 31 de enero de 2022. Por este motivo, durante el segundo semestre del ejercicio 2021 dicha participación fue reclasificada a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 18).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2021 se dotó una corrección valorativa por deterioro sobre la participación en MHRE San Roque, S.L.U., por importe de 9.266 miles de euros, tomando en consideración el patrimonio neto de dicha entidad participada. Por otra parte, se revirtió la corrección valorativa por deterioro sobre la participación en Varia Pza Magdalena, S.L.U., por importe de 1.136 miles de euros, tomando en consideración el patrimonio neto de dicha entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por un experto independiente.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
MHRE San Roque, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2022								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	21.664.092	100%	505.400	20.057.723	366.987	20.930.110	1.281.503	48.977
Alcaidesa Holding, S.A.U.	25.703.559	100%	13.639.455	16.102.764	(4.255.160)	25.487.059	(3.777.181)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	2.643.439	100%	3.000	12.896.329	(10.277.835)	2.621.494	(10.271.225)	-
	50.011.090							48.977

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2021 era la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
MHRE San Roque, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2021								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	21.664.092	100%	505.400	20.052.281	54.419	20.612.100	499.832	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.200.000	100%	13.639.455	5.905.889	(2.398.988)	17.146.356	(2.213.996)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	12.914.831	100%	3.000	22.109.830	(9.213.500)	12.899.330	(9.206.891)	-
	49.778.923							-

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7), por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Activos financieros a largo plazo				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				
Cartera de negociación	700.213	492.400	700.213	492.400
Activos financieros a coste amortizado	47.776.273	18.074.209	47.776.273	18.074.209
	48.476.486	18.566.609	48.476.486	18.566.609
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	3.754.100	23.417.206	3.754.100	23.417.206
	3.754.100	23.417.206	3.754.100	23.417.206
TOTAL	52.230.586	41.983.815	52.230.586	41.983.815

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Activos financieros a largo plazo				
Créditos a largo plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)	44.728.198	17.749.862	44.728.198	17.749.862
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	1.770.050	816.747	1.770.050	816.747
Deudores comerciales a largo plazo (Nota 8.1)	1.978.238	-	1.978.238	-
	48.476.486	18.566.609	48.476.486	18.566.609
Activos financieros a corto plazo				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	3.609.793	3.955.861	3.609.793	3.955.861
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	-	30.787	-	30.787
Deudores varios	761	-	761	-
Créditos a corto plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)	-	7.929.676	-	7.929.676
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	143.546	11.500.882	143.546	11.500.882
	3.754.100	23.417.206	3.754.100	23.417.206
TOTAL	52.230.586	41.983.815	52.230.586	41.983.815

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

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Cientes	603.946	-
Facturas pendientes de formalizar	956.630	1.906.644
Efectos comerciales en cartera	2.049.217	2.049.217
TOTAL	3.609.793	3.955.861

Dentro del saldo de clientes se incluye la factura por la renta fija correspondiente al último trimestre de 2022 del hotel Radisson Collection Bilbao. Esa factura y otras que componen ese saldo se han cobrado a lo largo de los meses de enero y febrero de 2023.

El saldo de facturas pendientes de formalizar incluye, principalmente, provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar, asociadas a los aplazamientos de rentas acordados, con motivo de la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, con los arrendatarios de los hoteles operativos.

Los efectos comerciales en cartera corresponden a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 13.2).

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Inversiones financieras a largo plazo		
Instrumentos financieros derivados	700.213	492.400
Fianzas	1.069.837	324.347
TOTAL	1.770.050	816.747

Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	92.750	11.041.072
Fianzas	50.796	459.810
TOTAL	143.546	11.500.882

Como instrumentos financieros derivados se incluyen dos depósitos estructurados cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35, uno de los cuales se constituyó durante la primera mitad del ejercicio 2022 por importe de 500 miles de euros. Durante el ejercicio 2022 el valor razonable de estos depósitos ha disminuido en 292.187 euros (7.600 euros en 2021).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Dentro de los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 se incluía un depósito a plazo fijo por importe de 9,5 millones de euros, que venció en enero de 2022. El 31 de marzo de 2022 se constituyó otro depósito a plazo fijo por el mismo importe, que venció en noviembre de 2022. Estos depósitos devengaron un tipo de interés de mercado. Adicionalmente, a dicha fecha se incluían en dicho epígrafe 1.410 miles de euros correspondientes a unas cantidades retenidas al vendedor del Palacio Vista Eder de San Sebastián (futuro Hotel Nobu San Sebastián), en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones y que MHRE devolvió en marzo de 2022 (Nota 13.2).

Las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los inmuebles y las obras realizadas en algunos de ellos.

9. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre de 2022 de 704.494 euros (348.868 euros al 31 de diciembre de 2021) corresponde a anticipos entregados a proveedores por servicios que serán prestados en ejercicios futuros.

10. PERIODIFICACIONES

El saldo incluido en el activo al 31 de diciembre de 2022 de 291.268 euros (306.591 euros al 31 de diciembre de 2021) corresponde a gastos facturados por anticipado cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

El saldo incluido en el pasivo al 31 de diciembre de 2022 de 16.103 euros (693 euros al 31 de diciembre de 2021) corresponde a ingresos facturados por anticipado y cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2022 es 67.669.302 euros (45.252.324 euros a 31 de diciembre de 2021). Sobre dicho saldo existen restricciones a su disponibilidad por importe de 483 miles de euros (4.509 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), hasta tanto se justifiquen esas cantidades con los comprobantes de las inversiones en *capex* realizadas y para las cuales la Sociedad obtuvo financiación bancaria.

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

12. PATRIMONIO NETO

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

12.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social de MHRE está compuesto por 116.032.487 acciones (76.926.101 acciones a 31 de diciembre de 2021) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el BME Growth.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de MHRE al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

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

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de MHRE al 31 de diciembre de 2021, era el siguiente:

Accionista	% Particip.
CL MH Spain S.à. (controlada por Castl lake)	42,50%
Pelham Capital, Ltd.	6,97%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	5,84%

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2022

El 27 de mayo de 2022 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa al segundo desembolso de la ampliación de capital de MHRE, sin derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas el 7 de julio de 2021, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de mayo de 2022. En la ejecución del segundo desembolso del mencionado aumento de capital se han suscrito un total de 39.106.386 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 3 euros por acción (Nota 12.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente a dicho segundo desembolso fue de 156.425.544 euros.

Los gastos de esta ampliación de capital, que se devengaron durante el ejercicio 2022, ascendieron a 1.141.996 euros y se han registrado como menor importe de reservas (Nota 12.3).

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2021

El 29 de julio de 2021 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa a la ampliación de capital sin derechos de suscripción preferente, que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del 7 de julio de 2021, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021. En la ejecución del primer desembolso del mencionado aumento de capital se suscribieron un total de 22.325.000 nuevas acciones de

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 3 euros por acción (Nota 12.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente a dicho primer desembolso fue de 89.300.000 euros.

Los costes de esta ampliación de capital ascendieron a 911.251 euros (10.265 euros devengados en 2022 y 901.489 euros devengados en 2021) y se registraron como menor importe de reservas (Nota 12.3).

12.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 se ha producido un incremento en la prima de emisión de 117.319.158 euros con motivo del segundo desembolso del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del 7 de julio de 2021, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021. Por su parte, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 se produjo un incremento en la prima de emisión de 66.975.000 euros con motivo del primer desembolso de dicho aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas del 7 de julio de 2021, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021 (Nota 12.1).

12.3. Reservas

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

(Euros)	Saldo al 31/12/21	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/22
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	50.578.616	-	(1.152.261)	(19.160.488)	30.265.867
	53.619.176	-	(1.152.261)	(19.160.488)	33.306.427
Resultados de ejercicios anteriores	(9.676.160)	(9.465.536)	-	19.141.696	-
TOTAL	43.943.016	(9.465.536)	(1.152.261)	(18.792)	33.306.427

(Euros)	Saldo al 31/12/20	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/21
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	51.517.253	-	(901.489)	(37.148)	50.578.616
	54.557.813	-	(901.489)	(37.148)	53.619.176
Resultados de ejercicios anteriores	(5.431.747)	(4.244.413)	-	-	(9.676.160)
TOTAL	49.126.066	(4.244.413)	(901.489)	(37.148)	43.943.016

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Dentro de “Otras variaciones” del ejercicio 2022 se incluye la compensación de los resultados de ejercicios anteriores (pérdidas por 19.141.696 euros), que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2022, contra una reserva voluntaria especial, derivada de la reducción de capital aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 10 de mayo de 2019.

Reserva legal

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

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas se incluye un importe de 38.628.944 euros (57.770.640 euros a 31 de diciembre de 2021) del que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de MHRE celebrada el 22 de junio de 2022 aprobó, entre varias cuestiones, compensar las pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 19.141.696 euros con cargo a dicha reserva voluntaria especial. En este sentido, se procedió a publicar el 28 de junio de 2022 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web corporativa de MHRE el preceptivo anuncio, de conformidad con lo previsto en el artículo 319 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por remisión del artículo 335.c) de la referida ley. Dado que ningún acreedor de MHRE se ha opuesto a dicha compensación en tiempo y forma, los Administradores de MHRE, en su reunión de fecha 6 de octubre de 2022, acordaron por unanimidad ejecutar dicha compensación.

12.4. Acciones de la Sociedad

Durante el ejercicio 2022 MHRE adquirió 38.756 acciones propias (36.747 acciones en 2021) a un precio medio de 3,71 euros por acción (4,03 euros por acción en 2021), y vendió 24.289 acciones propias (41.337 acciones propias en 2021) a un precio medio de 3,83 euros por acción (4,80 euros por acción en 2021). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -18.792 euros (-37.148 euros en 2021), ha sido registrada en “Reservas voluntarias” (Nota 12.3).

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantenía en cartera 233.680 acciones propias que representan un 0,2% del capital social (219.213 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2021).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	97.798.296	87.168.869	860.132	203.374	98.658.428	87.372.243
	97.798.296	87.168.869	860.132	203.374	98.658.428	87.372.243
Pasivos financieros a corto plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	5.334.714	5.187.300	10.859.765	13.395.337	16.194.479	18.582.637
	5.334.714	5.187.300	10.859.765	13.395.337	16.194.479	18.582.637
TOTAL	103.133.010	92.356.169	11.719.897	13.598.711	114.852.907	105.954.880

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Nota	31/12/22	31/12/21
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	97.798.296	87.168.869
Otros pasivos financieros	13.2	860.132	203.374
		98.658.428	87.372.243
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	5.334.714	5.187.300
Otros pasivos financieros	13.2	2.049.217	3.459.217
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.3	8.810.548	9.936.120
		16.194.479	18.582.637
TOTAL		114.852.907	105.954.880

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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito	5.334.714	5.697.415	6.128.960	24.888.205	38.695.607	23.598.975	99.009.162	104.343.876	
Otros pasivos financieros	2.049.217	49.514	310.595	46.357	-	453.666	860.132	2.909.349	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.810.548	-	-	-	-	-	-	8.725.927	
TOTAL	16.194.479	5.746.929	6.439.555	24.934.562	38.695.607	24.052.641	99.869.294	115.979.152	

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021, sin considerar los gastos de formalización de deudas, era como sigue:

(Euros)	Corriente			No corriente				Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito	5.187.300	5.131.381	5.735.374	6.238.301	25.029.199	46.510.894	88.645.149	93.832.449
Otros pasivos financieros	3.459.217	49.514	94.170	-	46.357	13.333	203.374	3.662.591
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.936.120	-	-	-	-	-	-	9.936.120
TOTAL	18.582.637	5.180.895	5.829.544	6.238.301	25.075.556	46.524.227	88.848.523	107.431.160

13.1. Deudas con entidades de crédito

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

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			104.140.543	99.009.162	5.131.381
Hotel Eurostars Lucentum	2,25%	2030	10.013.058	9.072.391	940.667
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	11.352.000	10.920.000	432.000
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo B - capex)	2,40%	2026	10.850.620	10.437.700	412.920
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo A (2014)	2,95%	2030	13.321.817	11.649.077	1.672.740
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo A (2016)	2,95%	2026	1.166.320	845.266	321.054
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo B	2,95%	2027	10.500.000	10.500.000	-
Hotel JW Marriott Madrid - Préstamo aval ICO	3,35%	2027	26.330.228	26.330.228	-
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor + 1%	2036	14.147.094	13.227.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor + 1%	2036	1.115.406	1.035.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor + 2%	2036	5.344.000	4.992.000	352.000
Intereses devengados pendientes de pago			191.364	-	191.364
Gastos de formalización de deudas			(1.210.866)	(1.210.866)	-
Otras			11.969	-	11.969
TOTAL			103.133.010	97.798.296	5.334.714

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			93.718.642	88.645.149	5.073.493
Hotel Eurostars Lucentum	2,25%	2030	10.953.726	10.013.059	940.667
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	11.784.000	11.352.000	432.000
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo B - capex)	2,40%	2026	11.263.540	10.850.620	412.920
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo A (2014)	2,95%	2030	14.945.989	13.321.816	1.624.173
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo A (2016)	2,95%	2026	1.478.053	1.166.320	311.733
Hotel JW Marriott Madrid - Tramo B	2,95%	2027	10.500.000	10.500.000	-
Hotel JW Marriott Madrid - Préstamo aval ICO	3,35%	2027	10.834.834	10.834.834	-
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor + 1%	2036	15.067.094	14.147.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor + 1%	2036	1.195.406	1.115.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor + 2%	2036	5.696.000	5.344.000	352.000
Intereses devengados pendientes de pago			108.191	-	108.191
Gastos de formalización de deudas			(1.476.280)	(1.476.280)	-
Otras			5.616	-	5.616
TOTAL			92.356.169	87.168.869	5.187.300

El 12 de febrero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel JW Marriott (Tramo A), para incluir dos nuevos préstamos, uno por importe de 10,5 millones de euros (Tramo B), para financiar el coste de adquisición de dichos inmuebles y de los locales situados en la planta baja de los mismos, y otro por importe máximo de 32 millones de euros (Préstamo aval ICO), que se destinará a financiar los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra. A partir de esta novación, los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el préstamo aval ICO un tipo de interés fijo de 3,35%. El tramo B y el préstamo aval ICO se otorgaron por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 2.497 miles de euros (1.853 miles de euros en 2021 – Nota 16.5).

Los préstamos hipotecarios relativos al hotel Radisson Collection Bilbao, el hotel Meliá Bilbao y el futuro hotel JW Marriott Madrid requieren cumplir con una serie de ratios financieros, en algún caso, aplicable una vez que el hotel lleve cierto período en funcionamiento. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha, a excepción de uno de ellos y para el cual se obtuvo la correspondiente dispensa por parte de la entidad bancaria (al 31 de diciembre de 2021 cumplía con la totalidad de los mismos).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

13.2. Otros pasivos financieros

A largo plazo

Al 31 de diciembre de 2022 se incluyen fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de MHRE por importe de 860.132 euros (203.374 euros en 2021). El periodo de vencimiento de estas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

A corto plazo

El saldo a 31 de diciembre de 2022 corresponde a pagarés recibidos del arrendatario del hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021 se incluían 1.410 miles de euros de las fianzas y cantidades retenidas en garantía de ciertas obligaciones al vendedor del Palacio de Vista Eder de San Sebastián (futuro hotel Nobu Sebastián) y que se han devuelto en marzo de 2022.

13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Proveedores	3.772.709	3.817.540
Acreedores varios	2.802.276	1.669.681
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	2.232.338	1.445.674
Anticipos de clientes	3.225	3.003.225
TOTAL	8.810.548	9.936.120

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

Dentro de remuneraciones pendientes de pago al personal al 31 de diciembre de 2022 se incluyen principalmente provisiones por Bonus por importe de 2.069.120 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2021) y por otros conceptos retributivos por importe de 162.906 euros (1.443.133 euros a 31 de diciembre de 2021 – correspondientes 1.193.133 euros al ejercicio 2021 y 250.000 euros al ejercicio 2020) (Nota 16.2).

Dentro del epígrafe de anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2021 se incluía el anticipo de 3 millones de euros recibido de Ibervalles S.A. a cuenta del precio por la venta de las participaciones en la sociedad Millenium Hotels C220, S.L.U. (Nota 18).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

14.1. Provisiones a corto plazo

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

(Euros)	Saldo a 31/12/21	Dotaciones	Aplicaciones y pagos	Excesos de provisiones	Saldo a 31/12/22
Provisión para riesgos legales	-	35.000	-	-	35.000
TOTAL	-	35.000	-	-	35.000

La provisión para riesgos legales se ha dotado en el ejercicio 2022 para cubrir riesgos asumidos frente al comprador de las participaciones de Millenium Hotels C220, S.L.U., las cuales fueron vendidas el 31 de enero de 2022 (Nota 18).

14.2. Contingencias

En el ejercicio 2021, el arrendatario del hotel Meliá Bilbao presentó una demanda judicial contra MHRE, solicitando, en aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, la reducción de las rentas correspondientes a los años 2021 a 2024, por las consecuencias adversas de la pandemia provocada por la COVID-19. Esta demanda fue contestada por MHRE, solicitándose su íntegra desestimación. La audiencia previa al juicio había sido señalada para el 21 de noviembre de 2021, pero antes de su celebración las partes solicitaron la suspensión del procedimiento para entablar negociaciones de cara a poner fin a la disputa. En opinión de los Administradores, basada en la opinión de los asesores legales de la Sociedad, no es necesario dotar una provisión por este asunto al 31 de diciembre de 2022. Adicionalmente, cabe destacar que dicho arrendatario está al corriente de pagos de todas las rentas devengadas durante el ejercicio.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2022 y 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
<u>EJERCICIO 2022</u>	
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Empresa del grupo
MHRE San Roque, S.L.U.	Empresa del grupo
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Millenium Development, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
A&J Home Systems, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de MHRE	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de MHRE	Alta dirección
<u>EJERCICIO 2021</u>	
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Empresa del grupo
MHRE San Roque, S.L.U.	Empresa del grupo
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Millenium Development, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
A&J Home Systems, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de MHRE	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de MHRE	Alta dirección
Vicepresidente segundo de MHRE ⁽¹⁾	Alta dirección

⁽¹⁾ Hasta el 29 de julio de 2021.

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

15.1. Entidades vinculadas

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ingresos por servicios de gestión	25.000	36.000	-	-	25.000	36.000
Ingresos por repercusión de gastos	-	2.898	-	-	-	2.898
Arrendamientos (Nota 16.3)	-	-	(104.883)	(60.000)	(104.883)	(60.000)
Servicios profesionales	-	-	(56.447)	(21.161)	(56.447)	(21.161)
Compra de materiales	-	-	(4.933)	(31.401)	(4.933)	(31.401)
Transportes	-	-	(14.650)	(10.800)	(14.650)	(10.800)
Ingresos por dividendos (Notas 7 y 18)	48.977	280.854	-	-	48.977	280.854
Ingresos por intereses	1.433.428	563.013	-	-	1.433.428	563.013

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Clientes (Nota 8)	-	30.787	-	-	-	30.787
Acreedores	-	-	(6.205)	(28.228)	(6.205)	(28.228)
Créditos otorgados a largo plazo (Nota 8)	44.728.198	17.749.862	-	-	44.728.198	17.749.862
Créditos otorgados a corto plazo (Nota 8)	-	7.929.676	-	-	-	7.929.676

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Créditos otorgados a largo plazo		
Alcadesa Holding, S.A.U.	-	9.382.044
MHRE San Roque, S.L.U.	38.614.955	8.367.818
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6.113.243	-
	44.728.198	17.749.862
Créditos otorgados a corto plazo		
Millenium Hotels C220, S.L.U.	-	2.042.913
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	5.886.763
	-	7.929.676
TOTAL	44.728.198	25.679.538

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los préstamos otorgados a Varia Pza Magdalena, S.L.U. se compone de 5.662.000 euros de principal y 451.243 euros de intereses (5.662.000 euros de principal y 224.763 euros de intereses a 31 de diciembre de 2021). Estos préstamos tienen una duración común de 1 año y devengan un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento. Sin embargo, con fecha 31 de diciembre de 2022 se firmó una adenda a los contratos de préstamos fijándose el vencimiento de los mismos para el 30 de junio de 2025.

Por otra parte, durante el ejercicio 2022 la empresa del grupo Alcaidesa Holding, S.A.U. ha dispuesto un importe total de 2.800.000 euros (8.265.000 euros en 2021) del préstamo que la Sociedad le concedió en diciembre de 2019 a la empresa del grupo Alcaidesa Golf, S.L.U. (absorbida por fusión en septiembre de 2020 por Alcaidesa Holding, S.A.U.). Las cantidades dispuestas de este préstamo devengaban un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberían ser pagados al vencimiento. Con fecha 31 de diciembre de 2021 se firmó una adenda a este contrato de préstamo, ampliando el límite máximo hasta 10.000.000 euros y fijando como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de este préstamo ascendía a 9.382.044 euros (9.199.956 euros de principal y 182.088 euros de intereses). Sin embargo, con fecha 31 de diciembre de 2022, MHRE ha decidido aportar a los fondos propios de la empresa del grupo Alcaidesa Holding, S.A.U., en concepto de otras aportaciones de socios y sin alterar el capital social de dicha empresa, la suma total de 12.595.862 euros, correspondiente al saldo a dicha fecha del préstamo (11.999.956 euros de principal y 595.906 euros de intereses – Nota 7).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U. varios préstamos por un importe total de 29.460.000 euros (7.437.600 euros en 2021). Estos préstamos tienen una duración común de 1 año y devengan un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento. Sin embargo, al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad decidió no exigir a MHRE San Roque, S.L.U. la devolución de ninguna cantidad hasta después del 30 de junio de 2023. Posteriormente, con fecha 31 de diciembre de 2022 se firmó una adenda a los contratos de préstamos fijándose el vencimiento de los mismos para el 30 de junio de 2025. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo de los préstamos con dicha empresa del grupo asciende 37.680.100 euros de principal y 934.855 euros de intereses (8.220.100 euros de principal y 147.718 euros de intereses a 31 de diciembre de 2021).

Por otra parte, durante el ejercicio 2021 la Sociedad había concedido a la empresa del grupo Millenium Hotels C220, S.L.U. varios préstamos por un importe total de 1.995.854 euros. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de los préstamos con dicha empresa del grupo ascendía a 2.042.913 euros (2.016.449 euros de principal y 26.464 euros de intereses). Estos préstamos tenían una duración común de 1 año y devengaban un tipo de interés del 4% nominal anual, que debía ser pagado al vencimiento. Durante el 27 y 28 de enero de 2022, Millenium Hotels C220, S.L.U. canceló varios de los préstamos que mantenía con la Sociedad, por un importe total de 1.800.040 euros, y pagó intereses devengados y que se encontraban pendientes de pago por 32.457 euros. El saldo remanente de los préstamos a dicha fecha, que ascendía a 216.408 euros, fue aportado por la Sociedad a los fondos propios de Millenium Hotels C220, S.L.U., sin alterar el capital social de dicha filial.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

15.2. Administradores y alta dirección

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de MHRE celebrada el 22 de junio de 2022 aprobó, entre varias cuestiones, incrementar el número de miembros del Consejo de Administración de MHRE en dos miembros adicionales, pasando de 9 a 11 miembros, nombrando a Dña. Pilar Muñoz Sanz y D. Luis Basagoiti Robles, ambos como consejeros independientes.

Anteriormente, con fecha 29 de julio de 2021, el Consejo de Administración acordó proponer a la Junta de Accionistas reducir en 1 miembro el número de miembros del Consejo de Administración, pasando de 10 a 9 miembros. Adicionalmente, en dicha fecha dimitieron como miembros del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaban parte los siguientes consejeros: Ibervalles, S.A., D. Remigio Iglesias, D. J. Ignacio Aranguren y D. Jorge Sanz; por lo que el Consejo de Administración nombró por el sistema de cooptación a los siguientes consejeros: D. Eduardo D'Alessandro, D^a. Leticia Fusi y D. Isaiah Toback, todos ellos dominicales. Posteriormente, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021 acordó, entre otras cuestiones, fijar el número de consejeros de MHRE en 9 y ratificar el nombramiento por cooptación de D^a. Leticia Fusi, D. Eduardo D'Alessandro, D. Isaiah Toback.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de MHRE está formado por 11 personas, 7 hombres y 4 mujeres (9 personas - 6 hombres y 3 mujeres - al 31 de diciembre de 2021).

Por otra parte, con fecha 14 de marzo de 2023, D^a. Macarena Sáinz de Vicuña Primo de Rivera ha dimitido como miembro del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaba parte, habiendo aceptado el Consejo de Administración su renuncia (Nota 21).

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

(Euros)	2022	2021
Administradores		
Sueldos	288.000	384.000
Dietas	128.000	150.000
	416.000	534.000
Alta dirección		
Sueldos	600.000	1.585.630
Bonus	1.200.000	-
	1.800.000	1.585.630
TOTAL	2.216.000	2.119.630

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 MHRE no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2022 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 57.055 euros (57.055 euros en 2021). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 10.346 euros (9.598 euros en 2021).

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de MHRE.

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Ingresos por arrendamiento

El importe registrado en este epígrafe corresponde en su totalidad a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad de la Sociedad (ver Nota 6.1). Su distribución por mercados geográficos es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Alicante	1.776.423	1.679.895
Bilbao	4.403.622	2.586.636
Madrid	1.538.140	-
TOTAL	7.718.185	4.266.531

16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Sueldos y salarios	2.387.246	2.267.113
Provisión por Bonus y otros conceptos retributivos (Nota 13.3)	2.232.026	1.193.133
Seguridad Social a cargo de la empresa	283.402	175.908
Otros gastos sociales	2.087	-
TOTAL	4.904.761	3.636.154

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2022					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	3	1	4	4	-
Directores de departamento	3	1	4	4	-
Resto de empleados	5	13	18	13	-
TOTAL	12	15	27	22	-
EJERCICIO 2021					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	2	1	3	5	-
Directores de departamento	2	1	3	2	-
Resto de empleados	2	6	8	6	-
TOTAL	7	8	15	14	-

16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Arrendamientos y cánones	341.574	182.741
Reparaciones y conservación	49.751	11.328
Servicios de profesionales independientes	1.288.615	907.462
Transportes	15.727	12.633
Primas de seguros	109.507	95.412
Servicios bancarios y similares	6.763	6.275
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	162.376	69.923
Suministros	251.640	33.831
Otros servicios	156.953	23.047
TOTAL	2.382.906	1.342.652

La Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023 (Nota 5). Sin embargo, con fecha 28 de febrero de 2023 se firmó una adenda al contrato para ampliar la duración del contrato hasta el 31 de marzo de 2026 (Nota 21). Los gastos de este contrato han ascendido a 104.883 euros en el ejercicio 2022 (60.000 euros en 2021 - ver Nota 15.1).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Adicionalmente, desde el ejercicio 2022 la Sociedad ha arrendado un local a un tercero, para destinarlo a ampliar las oficinas centrales de la Sociedad (Nota 5). Este contrato tiene un plazo de duración de 60 meses, siendo los primeros 30 meses de obligado cumplimiento. Los gastos de este contrato han ascendido a 72.203 euros en el ejercicio 2022 (0 euros en 2021).

La Sociedad arrienda dos locales ubicados en la planta baja del edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid, por un plazo estimado de 35 años, en un caso, y de 25 años en el otro, y cuya superficie será utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente se destinará a áreas de restauración (Nota 7). Los gastos de estos contratos han ascendido a 162.480 euros en el ejercicio 2022 (118.000 euros en 2021).

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Hasta un año	395.014	165.000
Entre uno y cinco años	1.353.058	495.000
Más de cinco años	3.941.000	2.260.000
TOTAL	5.689.072	2.920.000

16.4. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Amortización del inmovilizado intangible (Nota 5)	40	-
Amortización del inmovilizado material (Nota 5)	79.772	18.693
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	1.643.820	948.751
TOTAL	1.723.632	967.444

16.5. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	2.497.082	1.852.886
Otros gastos financieros	312.416	470.229
TOTAL	2.809.498	2.323.115

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

17. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/22	31/12/21
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	4.194.811	4.396.078
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	16.198	3.015
TOTAL	4.211.009	4.399.093
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Retenciones	274.099	219.099
Seguridad Social	32.737	20.113
TOTAL	306.836	239.212

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

17.1. Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, la Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%. En este sentido, durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios.

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2022 y 2021 es 0%.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

(Euros)	2022					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(12.012.157)	-	-	(1.152.261)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(12.012.157)			(1.152.261)
Diferencias permanentes	17.096.107	-	17.096.107	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			5.083.950			(1.152.261)

(Euros)	2021					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(9.465.536)	-	-	(901.489)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(9.465.536)			(901.489)
Diferencias permanentes	7.641.749	-	7.641.749	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(1.823.787)			(901.489)

Las diferencias permanentes corresponden a correcciones valorativas por deterioro sobre las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y las participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo (Nota 7).

17.2. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 (la "Ley de SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación se facilita información referente a la Sociedad o el Grupo, según corresponda:

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

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

Reservas con origen en	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%	341.887.362	3.040.560	30.265.867	375.193.789
Rentas sujetas al tipo general	-	-	-	-

Las reservas indicadas se originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, y en los aumentos de capital de los ejercicios 2020 a 2022, todos ejercicios en los cuales la Sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

Todos los inmuebles contabilizados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance (Nota 6) están destinados a arrendamiento. Sin embargo, en la actualidad, los inmuebles que generan rentas son los siguientes:

Fecha de adquisición/ incorporación	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Población	Uso actual
16/02/2018	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio N.º 11	Alicante	Hotelero
07/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola N.º 29	Bilbao	Hotelero
27/03/2019	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro N.º 4	Bilbao	Hotelero
28/12/2021	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – futuro Hotel Nobu Madrid	Alcalá N.º 26	Madrid	Oficinas
27/10/2022	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Iberostar Las Letras	Gran Vía N.º 11	Madrid	Hotelero

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

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

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

Ver Nota 6.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 no se ha dispuesto de reservas, excepto para compensar pérdidas.

18. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El 31 de enero de 2022 se ejecutó la venta de la totalidad de las participaciones que mantenía MHRE en Millenium Hotels C220, S.L.U. al ex consejero Ibervalles, S.A., operación que había sido aprobada previamente por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021, y que implicó la salida del Hotel Vía Castellana de la cartera de MHRE. El precio de esta venta se fijó en 27,5 millones de euros, de los cuales se había recibido previamente, el 30 de julio de 2021, un anticipo de 3 millones de euros y habiendo quedado, en el momento de firma de la escritura de compraventa, 500 miles de euros retenidos por el comprador en concepto de garantía hasta el 30 de abril de 2022, de los cuales finalmente se devolvieron 433 miles de euros, por lo que el beneficio registrado por esta operación ascendió a 6,7 millones de euros.

Por este motivo, las participaciones que mantenía MHRE en Millenium Hotels C220, S.L.U. fueron clasificadas como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" en el balance al 31 de diciembre de 2021. El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.740.506	65.815	12.866.441	399.962	280.854

19. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

reconocido pérdidas por deudores incobrables.

- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 60 millones de euros (75 millones en 2021), siendo la tesorería de 68 millones de euros (45 millones en 2021). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles de la Sociedad y la duración de los contratos de arrendamiento vigentes (Nota 6.1), los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2022 aproximadamente un 80% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (77% a 31 de diciembre de 2021). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que, dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

20. OTRA INFORMACIÓN

20.1. Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2022	2021
Servicios de auditoría	53.300	41.600
Otros trabajos de revisión y verificación contable	28.654	26.830
Otros servicios distintos de auditoría	4.560	-
TOTAL	86.514	68.430

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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

(Días)	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	14,7	29,2
Ratio de operaciones pagadas	16,3	32,7
Ratio de operaciones pendientes de pago	2,2	3,1
(Euros)	2022	2021
Total pagos realizados	50.408.345	32.822.843
Total pagos pendientes	6.571.857	4.381.700
Volumen monetario de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	48.622.852	n/a
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	96%	n/a
(Número de facturas)	2022	2021
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.157	n/a
Porcentaje sobre el total de facturas	97%	n/a

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 26 de enero de 2023 se llegó a un acuerdo con Alma Gestión de Hoteles, S.L.U. para rescindir anticipadamente el contrato de arrendamiento que mantenía sobre el futuro hotel sito en Plaza de San Francisco 11-12, de Sevilla, habiendo abonado MHRE 87,6 miles de euros en concepto de indemnización (Nota 6.1).
- Con fecha 28 de febrero de 2023 se firmó una adenda al contrato de arrendamiento de las oficinas, que la Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L., para ampliar la duración del contrato hasta el 31 de marzo de 2026 (Nota 16.3).
- Con fecha 8 de marzo de 2023 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento sobre el inmueble de Plaza San Francisco 11-12, Sevilla con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu. El contrato tendrá una duración de 20 años a contar desde que se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período de 5 años. Las rentas por

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

- arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de entrega del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel (Nota 6.1).
- Con fecha 14 de marzo de 2023, D^a. Macarena Sáinz de Vicuña Primo de Rivera ha dimitido como miembro del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaba parte, habiendo aceptado el Consejo de Administración su renuncia (Nota 15.2).

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad la Sociedad

Durante 2022, la actividad turística tuvo un crecimiento significativo, alcanzando prácticamente niveles prepandemia, todo ello a pesar de la guerra en Ucrania, la persistente inflación y la sombra de una posible recesión. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el número de viajeros que se alojaron en establecimientos hoteleros se situó en torno a los 103 millones, tan solo un 6% por debajo de la cifra registrada en 2019. Asimismo, se observó un incremento en los turistas extranjeros que visitaron España, gracias a la fuerte demanda embalsada y las ganas de viajar, tras el restablecimiento de la conectividad aérea internacional. En consecuencia, durante 2022 se observaron incrementos de tarifas significativos y niveles de ocupación nada desdeñables, que ayudaron a los operadores hoteleros a compensar los incrementos de los costes operativos derivados de la inflación. Según datos del INE, durante 2022, la tarifa media diaria por habitación (ADR) en los hoteles de 5* alcanzó los 233 euros (+12% respecto a 2021) y el ingreso medio por habitación disponible (RevPar) alcanzó los 152 euros (+53% respecto a 2021).

Esta recuperación del mercado turístico español contribuyó a afianzar la apuesta de los inversores por el sector turístico en un momento de alta incertidumbre económica. En este sentido, de acuerdo con el informe Inversión Hotelera 2022 de Colliers, el año 2022 culminó con 3.279 millones de euros en inversión hotelera, considerando hoteles existentes, inmuebles para su reconversión a uso hotelero y suelos para desarrollos hoteleros. Por segundo año consecutivo, se ha vuelto a superar la cota de los 3.000 millones y a batir un nuevo récord, consolidándose 2022 como el tercer mejor registro de la serie histórica. Destacar que un 24% de esta cifra corresponde a inversiones en Madrid, ciudad donde MHRE tiene el 63% del valor de mercado de su cartera de activos inmobiliarios (GAV).

Asimismo, dicho informe destaca que las compraventas de inmuebles para su reconversión a uso hotelero fueron las que más despuntaron en 2022 (184 millones de euros en 19 operaciones, lo que representa un incremento del 98% respecto a 2021) y que la compra de suelos para desarrollar hoteles, casi la totalidad en zonas vacacionales, alcanzaron 99 millones de euros en 11 operaciones, constituyendo el segundo mejor registro histórico, sólo por detrás de 2019. Durante 2022, se observó un aumento significativo en los precios medios de los hoteles transaccionados (+7% en comparación con el récord establecido en 2021). Este incremento se atribuye a la venta de activos hoteleros *prime*, como el Rosewood Villa Magna y el Bless Hotel Madrid, que superaron el millón de euros por habitación, así como otros establecimientos que superaron los 500.000 euros por habitación, como el 7Pines Ibiza Resort, el hotel Único Madrid, o el Iberostar Las Letras adquirido por MHRE. Esta tendencia alcista en los precios de compra estuvo motivada principalmente por la transacción de numerosos hoteles de 5* o 5*GL. En 2022, un 37% de la inversión total en el sector hotelero se ha dirigido hacia hoteles de 5* o 5*GL, según datos de CBRE, lo que es un claro indicador del buen comportamiento y resiliencia que han demostrado esta tipología de hoteles en la recuperación postpandemia y el recorrido en la demanda que anticipan los inversores.

La senda iniciada por los Bancos Centrales de subidas de tipos de interés con el objetivo de combatir la crisis inflacionaria, previsiblemente continuarán durante 2023, lo que ocasionará el incremento de los costes de financiación, y posiblemente demore las decisiones de inversión, por la brecha entre la expectativa de precio de compradores y vendedores.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

En este contexto, durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 12,1 millones de euros (negativo de 9,5 millones en 2021), penalizado principalmente por pérdidas por deterioro de las participaciones en empresas del grupo por importe de 12,5 millones de euros (pérdidas por deterioro por importe neto de 8,1 millones en 2021) y pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe neto de 4,7 millones de euros (ganancias netas de 0,5 millones de euros en 2021). Adicionalmente, cabe mencionar que el 31 de enero de 2022 se ejecutó la venta de la totalidad de las participaciones que mantenía MHRE en Millenium Hotels C220, S.L.U. al ex consejero Ibervalles, S.A., operación que había sido aprobada previamente por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021. El precio de esta venta se fijó en 27,5 millones de euros, de los cuales se había recibido previamente, el 30 de julio de 2021, un anticipo de 3 millones de euros y habiendo quedado, en el momento de firma de la escritura de compraventa, 500 miles de euros retenidos por el comprador en concepto de garantía hasta el 30 de abril de 2022, de los cuales finalmente se devolvieron 433 miles de euros, por lo que el beneficio registrado por esta operación ascendió a 6,7 millones de euros.

En el ejercicio 2022 la actividad de arrendamiento de hoteles mostró claros signos de recuperación, habiéndose incrementado los ingresos de la Sociedad en un 81% respecto a 2021, debido a la apertura, el 15 de marzo de 2022, del hotel Radisson Collection de Bilbao, que se encontraba en obras el ejercicio anterior, la adquisición del hotel Iberostar Las Letras el 27 de octubre de 2022, y a la actualización de las rentas por IPC. Es importante destacar que sólo cuatro de los 11 hoteles que la Sociedad tiene en cartera han estado en explotación en el ejercicio 2022, ya que el resto de los activos inmobiliarios se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento, si bien el edificio donde se ubicará el futuro hotel Nobu Madrid, también contribuyó con rentas (originadas en espacios para oficinas) en 2022.

Por otro lado, la Sociedad ha alcanzado al 31 de diciembre de 2022 un patrimonio neto de 478 millones de euros (335 millones a 31 de diciembre de 2021), tras la ejecución del segundo desembolso de la ampliación de capital, sin derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas el 7 de julio de 2021, y en la que se han captado 156,4 millones de euros (89,3 millones de euros en 2021). El 27 de mayo de 2022 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de mayo de 2022. En la ejecución de este segundo desembolso del mencionado aumento de capital se han suscrito un total de 39.106.386 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 3 euros por acción. El importe tan significativo obtenido supuso la mayor operación en el mercado primario español hasta dicha fecha y puso de manifiesto la solidez y atractivo del proyecto de MHRE. Tras esta operación Castlflake, a través de uno de sus fondos, situó su participación en el capital de MHRE en un 49,72%, y entraron en el capital nuevos socios de referencia, como la Mutualidad de la Abogacía y Arconas International, con una participación del 5,05% cada uno.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Respecto a las inversiones de la Sociedad, durante la primera mitad del ejercicio 2022 no se realizó ninguna adquisición, si bien se pagó un anticipo por importe de 6.700 miles de euros para la adquisición de unas parcelas en Marbella, donde se espera desarrollar un complejo hotelero de lujo, pero cuya adquisición definitiva está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas. Sin embargo, en la segunda mitad del año, tras el mencionado segundo desembolso del aumento de capital, la Sociedad realizó las siguientes inversiones:

- El 27 de julio de 2022 la Sociedad ha adquirido un edificio sito en la calle Zorrilla N.º 19 de Madrid, para su reconversión en un hotel de 5 estrellas, por un importe de 30.000 miles de euros, siendo los gastos asociados a esta transacción de 848 miles de euros. En relación con esta adquisición, el ejercicio anterior se había otorgado un anticipo de 1 millón de euros en concepto de garantía, que le fue devuelto a la Sociedad. El inmueble adquirido es un edificio emblemático de arquitectura clásica de finales del siglo XIX y está situado en una de las zonas más exclusivas de Madrid, como es el eje Gran Vía-Alcalá, concretamente junto al congreso de los diputados y a escasos metros de la Plaza Canalejas y del museo Thyssen-Bornemisza.
- Posteriormente, el 27 de octubre de 2022, la Sociedad ha adquirido el hotel Iberostar Las Letras, sito en la calle Gran Vía N.º 11 de Madrid, por un precio de 70.000 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 1.189 miles de euros. Este hotel cuenta con 109 habitaciones y una situación privilegiada, pues está ubicado prácticamente en la confluencia de las calles Gran Vía y Alcalá, hoy epicentro cultural y comercial de la capital española, donde además se encuentran algunos de los hoteles de gran lujo internacional más importantes, a los que se sumarán próximamente los futuros hoteles JW Marriot, Zorrilla 19 y Nobu Madrid, también propiedad de MHRE.
- Adicionalmente, el 11 de noviembre de 2022, la Sociedad ha adquirido unas parcelas de uso hotelero, en proceso de urbanización, de 66.592,55 m² y 23.842 m² de superficie edificable, en la zona denominada El Palmar de Vejer, del municipio de Vejer de la Frontera, Cádiz, para desarrollar en ellas un eco-resort de lujo. El precio abonado por estas parcelas ha sido de 12.000 miles de euros y los gastos asociados ascendieron a 229 miles de euros.

Estas adquisiciones, sumadas a los costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 25.952 miles de euros (25.679 miles de euros en 2021), dentro del cual se incluyen 1.697 miles de euros (1.731 miles de euros en 2021) de gastos financieros, han hecho que el valor GAV al cierre del ejercicio se sitúe en 466 millones de euros (302 millones de euros en 2021).

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

Adicionalmente, la Sociedad continuó cerrando acuerdo con algunas de las principales cadenas hoteleras del mundo que operan en el segmento de lujo. El 4 de febrero de 2022 se ha firmado un contrato de arrendamiento para el futuro Hotel Nobu Madrid y, con posterioridad al cierre del ejercicio, se llegó a un acuerdo con Alma Gestión de Hoteles, S.L.U. para rescindir

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

anticipadamente el contrato de arrendamiento que mantenía sobre el inmueble de Plaza San Francisco 11-12, Sevilla y posteriormente se ha firmado un contrato de arrendamiento con la cadena española Mercer, para operar dicho inmueble bajo la marca Nobu.

El principal objetivo de la Sociedad para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para tener plenamente en rentabilidad la totalidad de la cartera de activos actual en los siguientes 18-24 meses, previendo para el ejercicio 2023 las aperturas de los hoteles JW Marriott Madrid, Nobu Sevilla y Nobu San Sebastián, así como realizar nuevas adquisiciones con los fondos remanentes obtenidos en el segundo desembolso de la ampliación de capital ejecutada en mayo de 2022. Esto permitirá la consolidación de la cartera, con el consiguiente aumento de ingresos, que permita iniciar el reparto de dividendos a los accionistas.

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han reconocido pérdidas por deudores incobrables.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 60 millones de euros (75 millones en 2021), siendo la tesorería de 68 millones de euros (45 millones en 2021). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles de la Sociedad y la duración de los contratos de arrendamiento vigentes, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2022 aproximadamente un 80% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (77% a 31 de diciembre de 2021). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que, dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Acciones propias

Durante el ejercicio 2022 MHRE adquirió 38.756 acciones propias (36.747 acciones en 2021) a un precio medio de 3,71 euros por acción (4,03 euros por acción en 2021), y vendió 24.289 acciones propias (41.337 acciones propias en 2021) a un precio medio de 3,83 euros por acción (4,80 euros por acción en 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantenía en cartera 233.680 acciones propias que representan un 0,2% del capital social (219.213 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2021).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 14,7 días (29,2 días en 2021).

Uso de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha contratado un nuevo instrumento financiero derivado, consistente en un depósito estructurado por importe de 500 miles de euros y cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35.

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 21 de la Memoria adjunta.

Formulación de las Cuentas anuales e Informe de gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., con fecha 14 de marzo de 2023, proceden a formular las Cuentas anuales junto con el Informe de gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



F. Javier Illán Plaza
Presidente y Consejero Delegado



Leticia Fusi Aizpurua
Vocal



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



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



Jaime Montalvo Correa
Vocal



José María Castellano Ríos
Vocal



Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera
Vocal



Javier Martínez-Piqueras Barceló
Vocal



Lujs Basagoiti Robles
Vocal



María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal



Pilar Muñoz Sanz
Vocal

(*) Los consejeros D. Eduardo D'Alessandro Cishek y D. Isaiah Toback han asistido a la reunión del Consejo por vía telemática, habiendo manifestado expresamente su conformidad con las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2022 y han procedido a su formulación, autorizando expresamente a Dña. Leticia Fusi Aizpurua para que firme esta hoja en su nombre, tal como figura en el acta del Consejo.



**INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE
MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**

14 de marzo de 2023

INDICE

1. ANTECEDENTES
2. INTRODUCCIÓN
3. PRINCIPIOS GENERALES
4. ESTRUCTURA DE GOBIERNO Y ORGANIZATIVA
5. IDENTIFICACION Y EVALUACIÓN DE RIESGOS
6. SISTEMA DE CONTROL DE RIESGOS
7. GESTIÓN DE RIESGOS PENALES O COMPLIANCE
8. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL
9. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME
10. CONCLUSIÓN



1. ANTECEDENTES

De acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY (BME GROWTH), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad o MHRE) en cuanto a la información sobre el sistema de control general. A través del mismo se da una relación no exhaustiva y puramente indicativa de aspectos relativos a la estructura organizativa y sistema de control interno, de MHRE que permiten evaluar su capacidad de cumplimiento en relación con las obligaciones de información que establece el Mercado.

2. INTRODUCCIÓN

Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima constituida el 6 de junio de 2017 y domiciliada en el Paseo de la Castellana 102, 2º planta, 28046 de Madrid.

La Sociedad tiene el siguiente objeto social de acuerdo al artículo 2 de sus estatutos:

1. *Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*
 - a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
 - b) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
 - c) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI;*
 - d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
2. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, entre ellas:*

- a) *la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;*
 - b) *la construcción completa de edificaciones; y*
 - c) *la adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.*
3. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.*
4. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de forma directa o indirecta, y mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno, a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- ✓ Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- ✓ La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- ✓ El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad entre otras políticas de normativa interna el reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores de la Sociedad (el "Reglamento Interno de Conducta") que ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.mhre.es).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas relacionadas con los mercados de valores.

1. PRINCIPIOS GENERALES

Con el fin de alcanzar los objetivos antes mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control interno y se establezca la estructura y disciplina de los elementos restantes que conforman el sistema de control interno.
- Un sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas.
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, así como a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir.

En este sentido la Sociedad cuenta con un Modelo de Prevención de Delitos y un [Canal de Denuncias](#), dando cumplimiento así a la normativa de la Comunidad Europea en materia penal y de responsabilidad de las personas jurídicas. Dicho modelo permite a todas las personas, ya sean físicas o jurídicas, que se relacionen con la Sociedad, formular consultas o comunicar posibles incumplimientos del [Código Ético y de Conducta](#), que complementa el [Reglamento Interno de Conducta](#) vigente

El Consejo de Administración es el responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete los principios mencionados y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO Y ORGANIZATIVA

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas de la Sociedad está regulada en los artículos 17 a 29 de los [Estatutos Sociales](#) de la Sociedad y en el [Reglamento de la Junta de Accionistas](#). Es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas.

De conformidad con la legislación aplicable, le corresponde, entre otras materias, aprobar: (i) las cuentas anuales y la distribución de los resultados; (ii) el nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración y de los auditores de cuentas; (iii) las modificaciones de los Estatutos Sociales; (iv) los aumentos o reducciones del capital social; y (v) la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente, lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 30 a 38 de los [Estatutos Sociales](#) de la Sociedad y en el [Reglamento de Consejo de Administración](#).

La composición actual del Consejo es de 11 miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Don Fco. Javier Illán Plaza (consejero delegado)
- Don Eduardo D'Alessandro Cishek (consejero dominical)
- Doña Leticia Fusi Aizpurua (consejero dominical)
- Don Isaiah Toback (consejero dominical)
- Don Jose María Castellano Rios (consejero dominical)
- Doña Isabel Dutilh Carvajal (consejera independiente)
- Don Jaime Montalvo Correa (consejero independiente)
- Doña Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera (consejera independiente)
- Don Javier Martinez-Piqueras (consejero externo)
- Don Luis Basagoiti Robles (consejero independiente)
- Doña Pilar Muñoz Sanz (consejera independiente)

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

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones:

- (i) Comisión de auditoría y control de riesgos: formada por dos Consejeros dominicales no ejecutivos y tres independientes.
- (ii) Comisión de nombramientos y retribuciones: formada por dos Consejeros dominicales no ejecutivos y tres independientes.

Adicionalmente, el Consejo de Administración cuenta con el Comité Ejecutivo Inmobiliario, como órgano interno permanente, con facultades delegadas del Consejo de Administración y funciones ejecutivas dentro de su ámbito de actuación. Este Comité está formado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a seis, siendo el CEO de la Sociedad un miembro permanente, y el resto serán los accionistas que representen al menos un 20% del capital social de la Sociedad, salvo las excepciones eventuales que pueda acordar el Consejo de Administración. En caso de vacantes, el Consejo de Administración podrá nombrar a alguno de sus miembros como miembro de este comité. En la actualidad está compuesto por:

- Don Javier Illán
- Don Javier Martinez-Piqueras
- Doña Leticia Fusi

Por otra parte, el Consejo de Administración cuenta con el Comité de Inversiones y Estrategia, como órgano asesor en materia de inversión y estrategia. Este comité es un órgano informativo constituido en beneficio de los accionistas y estará integrado por los Consejeros Ejecutivos y el Director de Inversiones de la Sociedad, como miembros permanentes, y por accionistas que representen al menos un 5% del capital social de la Sociedad.

Estructura Organizativa

MHRE cuenta con una estructura organizativa altamente eficiente y totalmente integrada, que le permite adquirir, construir, renovar, arrendar, mantener y administrar de manera efectiva y eficiente su cartera de inmuebles.

El equipo humano con el que cuenta MHRE, es un equipo multidisciplinar, altamente cualificados y con una dilatada experiencia, lo que le convierte en uno de los equipos líderes del sector en España. La sede operativa de la compañía está centralizada en Madrid.

La estructura organizativa se divide en 6 grandes áreas todas ellas bajo la dirección del Consejero Delegado y la coordinación del Área Corporativa. Dichas áreas son la siguientes (i) Área de Inversiones (ii) Área técnica y de desarrollo de negocios, (iii) Área de Gestión Operativa de Activos (iv) Área de Relación con Inversores (v) Área económico-financiera y (vi) Área legal.

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

El cuadro siguiente refleja nuestra estructura organizativa actual:



- i. **Área de Inversiones:** Responsable de la búsqueda, seguimiento, análisis y ejecución de todas las operaciones de inversión, así como de las propuestas de desinversión. También se incluye dentro de su competencia la interlocución con las marcas y operadores hoteleros.
- ii. **Área de Gestión Operativa de Activos:** Seguimiento y control de los activos en operación.
- iii. **Área de Gestión de Proyectos:** Ejecución técnica de los proyectos de desarrollo o reconversión.
- iv. **Área de Relación con Inversores:** Su objetivo es construir una relación sólida y duradera con la comunidad financiera (regulador, inversores y analistas), a través de un diálogo abierto y permanente, que le permita conocer y entender nuestro negocio. Para ello abogamos por una estrategia basada en la máxima transparencia, que se concreta en constantes cauces comunicativos que garantizan que nuestros grupos de interés, dispongan de una información clara, veraz, completa, homogénea y simultánea.
- v. **Área Económico-financiera:** Engloba las funciones de control financiero, que incluyen principalmente: la contabilidad financiera, informes internos, tesorería y control presupuestario. Asimismo, procura garantizar que el grupo disponga de liquidez suficiente para financiar tanto sus operaciones como sus posibles oportunidades de inversión. En particular, supervisa periódicamente los vencimientos de deuda, la evolución de los tipos de interés, las oportunidades

de refinanciación y cobertura, y las oportunidades potenciales para la mejora global de la estructura financiera. Asimismo, incluye las funciones de compliance.

- vi. **Área legal:** está involucrada, dando soporte, en las decisiones de inversión y gestión de activos, supervisa asuntos relacionados con la estructura fiscal, corporativa y de gobierno corporativo y define las políticas, procedimientos y acciones de la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las leyes y regulaciones. También participa en la negociación de acuerdos (incluidos los acuerdos de adquisición y arrendamiento). Es también responsable de la supervisión y seguimiento de todos los asuntos jurídicos relacionados con el grupo, tales como procedimientos judiciales y permisos y licencias, ya sea directamente o a través de la supervisión de un asesor jurídico externo. Actualmente este servicio está externalizado en despachos externos, aunque se podrá valorar la posibilidad de incorporar personal en el futuro si el volumen si las necesidades de la compañía lo requieren

3. IDENTIFICACION Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de MHRE están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por factores externos.

MHRE, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran que puedan afectar en mayor medida a la Sociedad y en particular, a la información financiera suministrada por ella.

Tras dicho análisis, cabe destacar los siguientes riesgos:

- (1) Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.
- (2) Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.
- (3) Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad en el mercado hotelero, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, retrasos en las obras de desarrollo o reconversión de activos, daños en los activos inmobiliarios, riesgos derivados de compromisos asumidos en material laboral en algunos de los contratos de arrendamiento de la Sociedad y/o derivados de la eventual continuidad de la explotación hotelera a la terminación de los citados contratos de arrendamiento, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.
- (4) Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero: coyuntura económica o política, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos hoteleros.
- (5) Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- (6) Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.

Además, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- (1) Reconocimiento de ingresos debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización: Los contratos de arrendamiento pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades devengadas pendientes de facturar.
- (2) Registro y valoración de los activos de la Sociedad: La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad semestral la valoración de los inmuebles de su propiedad, a expertos externos independientes de reconocido prestigio.
- (3) Pagos y tratamiento de gastos: Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. En función de la naturaleza de los gastos, los mismos se contabilizan como mayor coste de los activos o en la cuenta de resultados.
- (4) Impagos y gestión de la morosidad: Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) la exigencia de garantías a los arrendatarios al tiempo de otorgarse el contrato de arrendamiento (avales y fianzas legales); y (ii) el seguimiento pormenorizado y periódico de facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.
- (5) Fraude: El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se formulan los estados financieros consolidados intermedios todos los semestres que son revisados también por el auditor de cuentas. Adicionalmente, la Sociedad está poniendo en marcha un Modelo de Prevención de Delitos y cuenta con un Canal de Denuncias.

5. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo:

- (1) Establecimiento de estrategias y objetivos:

La estrategia de la Sociedad es clara y definida y tiene como objetivo la adquisición de activos inmobiliarios en las zonas prime de las ciudades turísticas más importante de España y Portugal, cuya explotación estará destinada a operadores hoteleros que operan en el segmento del lujo (4* y 5*).

(2) Reglamento Interno de Conducta:

La Dirección de la Sociedad ha definido un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta.

(3) Capacidades, formación y evaluación del personal:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes características:

- Formación universitaria y postgrado.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiero, legal y técnica).
- Experiencia en finanzas

(4) Comité Ejecutivo Inmobiliario: La Sociedad cuenta con un Comité Ejecutivo Inmobiliario, para analizar las diferentes oportunidades de inversión o venta de activos y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Dentro de las funciones indelegables que tiene se encuentran:

- La evaluación y aprobación de inversión o desinversión inmobiliaria de la Sociedad presentadas por el Equipo Directivo. Las propuestas de inversión presentadas por el Equipo Directivo deberán incluir:
 - El importe previsto de adquisición, los costes asociados (transaccionales, técnicos, etc.), así como la inversión prevista en capex;
 - Detalle de las condiciones de la deuda financiera a contratar sobre los inmuebles a adquirir y su impacto sobre la política de apalancamiento financiero de la Sociedad; y
 - Las proyecciones financieras detalladas de costes e ingresos del proyecto, así como las estimaciones de rentas e ingresos a generar por el operador correspondiente.
- Sancionar los contratos de arrendamiento y/o gestión hotelera con los operadores de la Sociedad;
- Evaluar y aprobar las propuestas de nuevas contrataciones de miembros del Equipo Directivo; y
- Aprobar la política de Capex general de la Sociedad, la política de endeudamiento general de la Sociedad, siempre que no contravenga a la Política de Gestión de la Sociedad o no sea una facultad indelegable del Consejo de Administración, el seguimiento mensual de

los estados financieros y las proyecciones de la Sociedad, y, con carácter anual, el presupuesto y las proyecciones de la Sociedad.

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

(5) Planificación y presupuestario:

Al finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Sociedad y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada por el Comité Ejecutivo Inmobiliario.

(6) Proceso de registro de ingresos y cuentas a cobrar:

El Departamento Financiero es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todos los activos que se encuentran alquilados.

Principalmente y junto con las áreas de inversiones y gestión operativa de activos, se encarga de gestionar los contratos con los arrendatarios y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas.

(7) Proceso de registro y valoración de los activos:

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas están definidas por la Dirección Financiera de la Sociedad.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos arrendados. En este sentido, el Departamento Financiero, bajo la supervisión del CEO de la Sociedad, procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración realizados por expertos independientes de reconocido prestigio.

(8) Proceso de registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el Departamento Financiero de la Sociedad. Asimismo, el Departamento Financiero realiza la monitorización de covenants financieros a los que pudieran estar sujetos los contratos de financiación.

(9) Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad realiza internamente a través de su Departamento de Administración, dependiente de la Dirección Financiera, las funciones contables y de gestión de impuestos.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, además de la formulación de cuentas anuales, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas y al mercado.

(10) Proceso Información y comunicación

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales) en la Junta General.

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por Consejero Delegado, quien revisará su contenido y autorizará su publicación. A su vez, el Consejero Delegado podrá servirse del equipo o de los asesores jurídicos para preparar la documentación y comunicaciones, sin perjuicio de que como ya se ha señalado, la autorización final deberá ser prestada por él.

En el caso particular de las notas de prensa que vayan a circularse a los medios de comunicación deberán contar con el visto del Consejero Delegado para su publicación.

(11) Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera al menos trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre el Equipo Directivo y el Consejo de Administración, lo que permite que la información publicada, la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa emitida por la entidad reguladora de BME Growth.

6. GESTIÓN DE RIESGOS PENALES O COMPLIANCE

La compañía ha comenzado a implementar un modelo de gestión de riesgos penales que está previsto concluya en 2023, que permita establecer las bases de actuación para la identificación y gestión de los riesgos con el fin de prevenir la comisión de delitos que afecten a la organización. Será de obligado cumplimiento para todos los empleados, directivos, consejeros, así como aquellos terceros que la dirección considere oportuno en la prestación de sus servicios con la Sociedad o cualesquiera empresas filiales o participadas mayoritariamente, directa o indirectamente, por aquella.

El modelo de gestión que se está definiendo por la Sociedad se basa en tres pilares fundamentales:

- **Prevención:** la Sociedad está estableciendo los mecanismos necesarios para impedir o reducir la posibilidad de la comisión de un delito o el incumplimiento del código ético, a través de controles que mitiguen los riesgos, análisis continuado de los riesgos para detectar posibles amenazas y la formación a los empleados y directivos para que conozcan los controles que deben de aplicar y la

normativa de la compañía.

- Detección: a través de los medios dispuestos para detectar la comisión de un delito o incumplimiento del Código ético, como el canal de denuncias para la comunicación de las denuncias por parte de las partes interesadas, o la auditoría interna para verificar el funcionamiento de los controles y sistema de gestión establecidos y detectar posibles incumplimientos o inconsistencias.
- Respuesta: en caso de producirse un incumplimiento del código ético o la comisión de un delito, la Sociedad está definiendo los medios para remediar los efectos negativos de tales incumplimientos.

7. SISTEMA DE GESTION DOCUMENTAL

El sistema de Gestión Documental tiene como finalidad gestionar la documentación de la Sociedad de una forma proactiva y eficiente, así como delimitar el control de los accesos a determinada documentación en cumplimiento de la Legislación relativa a la Protección de Datos.

La Sociedad ha distinguido entre: (i) Documentación Sensible; y (ii) Documentación.

(1) La Documentación Sensible, es aquella que forma parte de la Sociedad y que su pérdida, deterioro o menoscabo supondría un inconveniente para la Sociedad, y aquella que contenga información que no necesariamente deban conocer todos los empleados de la Sociedad. Entre esta documentación se encuentran: (i) todos los títulos de propiedad de la Sociedad y sus participadas (ii) las escrituras de la Sociedad, (iii) los contratos de financiación, pólizas de préstamo y/o crédito con o sin garantía hipotecaria, (iv) los demás derechos reales de la Sociedad, (v) cualesquiera comunicaciones relativas a los apartados anteriores de la Sociedad, y/o de sus Consejeros o Directivos, (vi) las cuentas anuales de la Sociedad y sus participadas, sus declaraciones de impuestos y extractos bancarios, (vii) las actas del Consejo de Administración y (viii) la documentación relativa a los trabajadores -si los hay- y seguridad social.

(2) Entre la Documentación, o resto de información, se entiende cualquier documento no recogido en el apartado anterior.

La documentación sensible será escaneada y digitalizada en archivo digital, por la Asesoría Jurídica o por el Departamento Financiero de la Sociedad, según el caso, quienes además serán los responsables de su custodia y a la que sólo tendrán acceso los miembros del Consejo de Administración, en caso de ser imprescindible, y algunos de los miembros del equipo directivo.

El resto de documentación, se escanea por cualesquiera de los empleados de la Sociedad y se archiva, tanto en formato digital como en archivo físico, teniendo acceso todos los empleados de la Sociedad.

8. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control de la Sociedad para el Cumplimiento de las Obligaciones de Información al Mercado está disponible para su consulta en la página web de la Sociedad: www.mhre.es

9. CONCLUSIÓN

La Sociedad, representada por su Consejo de Administración, dispone de una estructura organizativa y sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado.