



*Excelente exposición a activos hoteleros emblemáticos*

*Resultados 2023  
16 de abril de 2024*





El presente documento ha sido preparado por MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (“MHRE” o la “Sociedad”) exclusivamente para su uso en las presentaciones de la Sociedad correspondientes a los resultados.

Esta Presentación no constituye ni forma parte de, y no debe ser interpretada como, ninguna oferta de venta o emisión o invitación a comprar o suscribir, ni ninguna solicitud de oferta de compra o suscripción de valores de la Sociedad, ni constituirá la base de, ni se podrá confiar en ella ni en el hecho de su distribución en relación con ningún contrato o decisión de inversión.

Se hace constar expresamente que estos materiales no se entenderán, en ningún caso, dirigidos a personas residentes en países en los que la distribución de estos materiales o la realización de la oferta pudiera dar lugar a cualquier obligación de notificación, información o registro. Los inversores y potenciales inversores en acciones de la Sociedad deberán realizar una investigación independiente por su cuenta y una valoración del negocio y de la situación financiera de la Sociedad.

No se podrá confiar en la información contenida en este documento o en su integridad para cualesquiera propósitos. Ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, es o será realizada por o en representación de la Sociedad, cualquiera de sus directivos, o sus respectivas filiales o agentes, o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o asesores o cualquier otra persona en referencia a la precisión, integridad o veracidad de la información o las opiniones contenidas en este documento y, en caso de confiar en ellas, será en su propio riesgo. Además, ninguna responsabilidad u obligación (tanto directa como indirecta, contractual, extracontractual o de otro modo) es o será aceptada por la Sociedad, cualquier directivo, o cualquier otra persona en relación con la referida información o las opiniones o cualquier otra cuestión en relación con este documento o sus contenidos o de otra forma que surja en relación con ellas. En consecuencia, cada una de estas personas renuncia a toda responsabilidad, ya sea extracontractual, contractual o de otro tipo, con respecto a esta Presentación o a la información relacionada con la misma.

Esta Presentación puede incluir proyecciones. Todas las declaraciones aparte de las referidas a datos históricos incluidas en esta Presentación, incluyendo, sin limitación, aquellas referidas a nuestra situación financiera, estrategias de negocio, planes de gestión y objetivos u operaciones futuras son declaraciones de proyecciones. Estas proyecciones implican riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores, los cuales podrían ocasionar que nuestros resultados actuales, rendimientos o logros, o resultados industriales, sean materialmente diferentes de aquellos expresa o implícitamente indicados en estas proyecciones. Estas proyecciones están basadas en numerosas asunciones en referencia con nuestras estrategias de negocio presentes y futuras y en el entorno en el cual esperamos operar en el futuro. Las proyecciones se refieren a la fecha de esta presentación y expresamente negamos cualquier obligación de emitir cualquier actualización o revisión de las proyecciones de esta Presentación, cualquier cambio en nuestras expectativas o cambio en cualesquiera sucesos, condiciones o circunstancias en las cuales estas proyecciones se basan. Las previsiones de futuro se refieren a la fecha de esta Presentación y nadie se compromete a actualizar o revisar públicamente dichas previsiones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros u otros. Por consiguiente, no se debe depositar una confianza indebida en ninguna de las previsiones a futuro contenidas en esta Presentación.

En la medida de lo posible, los datos sobre la industria, el mercado y la posición competitiva contenidos en esta Presentación provienen de fuentes oficiales o de terceros. En general, las publicaciones, estudios y encuestas de terceros del sector afirman que los datos que contienen se han obtenido de fuentes que se consideran fiables, pero que no se garantiza la exactitud o integridad de dichos datos. Aunque la Sociedad cree razonablemente que cada una de estas publicaciones, estudios y encuestas ha sido preparada por una fuente confiable, la Sociedad no ha verificado de manera independiente los datos contenidos en las mismas. Además, algunos de los datos sobre la industria, el mercado y la posición competitiva contenidos en esta Presentación provienen de investigaciones y estimaciones internas de la Sociedad basadas en el conocimiento y la experiencia de la dirección de la Sociedad en los mercados en los que opera el Grupo. Si bien la Sociedad cree razonablemente que dichas investigaciones y estimaciones son razonables y confiables, éstas, así como su metodología y supuestos subyacentes, no han sido verificadas por ninguna fuente independiente en cuanto a su exactitud o integridad y están sujetos a cambios. Por consiguiente, no se debe depositar una confianza indebida en ninguno de los datos sobre la industria, el mercado o la posición competitiva contenidos en esta Presentación.

Esta Presentación contiene medidas alternativas de rendimiento según el Reglamento Delegado ( 2019 979 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 y las Directrices de ESMA sobre medidas alternativas de rendimiento de 5 de octubre de 2015. Otras sociedades pueden calcular tal información financiera de forma diferente o usar tales medidas con propósitos diferentes que los de la Sociedad, lo que limita la comparabilidad de estas medidas. Estas medidas no deben ser consideradas como alternativas a las establecidas en la información financiera de la Sociedad, tienen un uso limitado y pueden no ser indicativas de los resultados de las operaciones. Los destinatarios de esta Presentación no deben depositar una confianza excesiva en esta información.



## *Índice*

1. Principales magnitudes
2. Principales hitos del periodo
3. Resultados Consolidados 2023
4. Cartera
5. Contexto de mercado
6. Anexos
  - Balance consolidado
  - Ratios EPRA
  - Información Relevante y Privilegiada
7. Contacto

*Principales magnitudes a 31 de diciembre de 2023*

 <b>CARTERA PRIME CON ELEVADO POTENCIAL DE VALOR</b>	 <b>SOLVENCIA FINANCIERA</b>	 <b>CONTINUA EL CRECIMIENTO A NIVEL OPERATIVO</b>	 <b>EPRA NTA</b>
<p><b>GAV<sup>(1)</sup> 661 M€</b> <b>(+12,6% vs 2022)</b></p> <p>66% en operación 14% en reconversión 20% en desarrollo</p> <p><b>GAV<sup>(1)</sup>/Coste de adquisición<sup>(3)</sup></b> <b>+4,5%</b> (+19%, hoteles en operación a 31 de diciembre 2023)</p>	<p><b>Bajo nivel de apalancamiento LTV neto<sup>(2)</sup></b> <b>17,7%</b> (LTV bruto 26,1%)</p> <p><b>80% de la deuda vence con posterioridad a enero 2026</b></p> <p><b>82% de la deuda a tipo fijo<sup>(5)</sup></b></p>	<p><b>Ingresos 22,2 M€;</b> (+80% vs 2022)</p> <p><b>EBITDA 9,4 M€</b> (6x el de 2022)</p> <p><b>Resultado -2,9M€</b> derivado de la depreciación del valor de los activos inmobiliarios y de los mayores gastos financieros</p>	<p><b>EPRA NTA</b> <b>4,63 €/acc</b> <b>(-0,6% vs 2022)</b></p> <p><b>MHRE mejora la tendencia de la media del sector en España</b></p>

(1) Valoración realizada a 31 de diciembre de 2023 por expertos independientes.  
(2) (Deuda con entidades de crédito – Efectivo y equivalentes)/GAV  
(3) Coste de adquisición=precio de adquisición + gastos de transacción+ Capex  
(4) Media de las SOCIMIS cotizadas en el Mercado Continuo español  
(5) Incluye la deuda con cap negociado



## Principales hitos del periodo

- El valor **GAV<sup>(1)</sup>** de la cartera aumenta un **12,6%** desde el cierre de 2022 hasta **661 M€**, debido a:
  - ✓ El CAPEX implementado en el periodo por importe de **79,6 M€**, derivado del avance de las obras de reposicionamiento en los hoteles, siendo el capex pendiente de implementar a cierre de 2023 de **99 M€**.
  - ✓ Por la caída del valor de la cartera (-1% lfl), que viene derivado fundamentalmente del deterioro de valor experimentado por los activos de El Palmar y Alcaidesa.
- Durante 2023 han abierto sus puertas el hotel **JW Marriott de Madrid (1T)** y los hoteles **Nobu de Sevilla (2T)** y **Nobu San Sebastian (3T)**, cumplimento el plan de aperturas previsto en el año.
- Desde el punto de vista de sostenibilidad, el **Hotel Nobu Sevilla ha obtenido el certificado Leed Oro**, sumándose a los ya obtenidos para los activos Radisson Sevilla, JW Marriott de Madrid y Radisson Bilbao (en este caso Leed platino). El objetivo de MHRE es contar con una cartera que cuente en su totalidad con un certificado al menos **Leed Oro** para cada uno de sus activos.
- Mejora significativa de los ingresos (+22,2 M€; +80% vs 2022) y del EBITDA ( 9,4 M€;+6x vs 2022€) como consecuencia de las mayores rentas derivadas de la actividad hotelera por la puesta en operación de nuevos activos, la actualización de rentas con el IPC y de los menores gastos.
- Se mantiene la solidez del balance: Endeudamiento neto (LTV<sup>(2)</sup>) del **17,7%**
- Tras el cierre de ejercicio la Sociedad
  - ✓ Ha vendido por **29.9 M€** tal y como estaba previsto el hotel **Lucentum de Alicante**, obteniendo una plusvalía de **7 M€**, que representa un incremento aproximado del **33%** sobre el coste de adquisición.
  - ✓ Llegó a un acuerdo con **Nomade** para operar el activo de **Gran Vía 11 de Madrid** y a otro con **Belagua (Marriott)**, para la apertura de un **Autograph Collection** en el activo sito en **Madrid, calle Zorrilla 19**, demostrando una vez más su capacidad para cerrar acuerdos con alguna de las operadoras internacionales más importantes del mundo. **A día de hoy MHRE cuenta con una marca de lujo para 10 de sus 12 activos en cartera.**
  - ✓ Ha nombrado **CEO y Presidente del Consejo de Administración a Luis Basagoiti.**
  - ✓ En enero **Meliá Bilbao** ha parado su actividad para someterse a un upgrade que esperamos culmine en junio de este año, momento a partir del cual pasará a operar con un contrato de renta variable con una renta mínima garantizada, mejorando con ello su rentabilidad esperada. **Durante 2024 se espera además, que abran sus puertas los hoteles Hacienda San Roque en Cádiz y Autograph Collection de Madrid (C/Zorrilla 19).**
- El mercado hotelero continúa dando síntomas de notable fortaleza, tanto en términos de inversión hotelera como de evolución de tarifas y volúmenes de ocupación. En 2023 se han invertido **+4.200M€<sup>(3)</sup>** récord histórico que ha situado a España como primer país de Europa en términos de inversión hotelera. Las tarifas hoteleras y la ocupación de los hoteles de 5\* continúan al alza (ADR +9,5% y REVPAR +14,66% vs 2022)<sup>(3)</sup> siendo además la categoría que más crece en ambas magnitudes. Por su parte, España ha superado en 2023 el récord de turistas experimentado en 2019, año récord histórico hasta entonces de turismo en España situándose como segundo país del mundo por número de turistas, con **84M<sup>(3)</sup>** de visitantes

(1) Valoración realizada a 31 de diciembre de 2023 por expertos independientes.

(2) Deuda con entidades de crédito- efectivo y equivalentes/GAV

(3) Fuente INE, Colliers Internacional y OMT

(Euros)	31-dic-23 12 meses	31-dic-22 12 meses	Var %
Importe neto de la cifra de negocios	22.174.784	12.323.093	79,9%
Aprovisionamientos	(217.878)	(160.143)	36,1%
Otros ingresos de explotación	981.288	746.283	31,5%
Gastos de personal	(5.932.171)	(6.589.019)	-10,0%
Otros gastos de explotación	(6.204.787)	(4.705.959)	31,8%
Otros resultados	(1.404.692)	0	ns
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>9.396.544</b>	<b>1.614.256</b>	<b>482%</b>
Variación de provisiones	(572.996)	(74.058)	ns
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(4.807.606)	14.988.227	-132,1%
Amortización del inmovilizado	(794.552)	(856.351)	-7,2%
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	(583.175)	(2.458.289)	-76%
Resultado por pérdida de control de sociedades dependientes	0	860.198	ns
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.638.215</b>	<b>14.073.983</b>	<b>-81%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(5.564.937)</b>	<b>(2.287.207)</b>	<b>-143%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(2.926.722)</b>	<b>11.786.776</b>	<b>ns</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(2.926.722)</b>	<b>11.786.776</b>	<b>ns</b>
<b>DESGLOSE POR ACTIVIDAD</b>			
<b>Ingresos</b>	<b>22.174.784</b>	<b>12.323.093</b>	<b>79,94%</b>
Actividad Hotelera	18.383.468	9.875.588	86,2%
Campos de Golf	3.791.316	2.447.505	54,9%
<b>EBITDA (1)</b>	<b>9.396.544</b>	<b>1.614.256</b>	<b>482,10%</b>
Actividad Hotelera	9.760.765	3.224.277	202,7%
Campos de Golf	(364.221)	(1.610.022)	77,4%

- (1) Cálculo EBITDA = Resultado de explotación - variación de provisiones - variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias - Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado - Amortizaciones - Resultado por pérdida de control de sociedades dependientes
- (2) Definidos en la Política de Gestión y excluyendo los costes asociados al Golf de Alcaidesa por estar siendo explotados temporalmente por la Sociedad

- **La cifra de ingresos alcanza 22,2 M€, un 80% más que en 2022, gracias a la mejor evolución, tanto de la actividad hotelera (+86% vs 2022) como de la actividad de los campos de Golf (+55% vs. 2022). Las razones de este incremento son:**
  - ✓ La entrada en operación de nuevos hoteles: JW Marriot Madrid, Nobu Sevilla, y Nobu San Sebastian así como la contribución durante la totalidad del año de los hoteles Radisson Bilbao (abierto en marzo de 2022), e Iberostar Gran Vía las Letras (adquirido el 27 de octubre de 2022).
  - ✓ Actualización de las rentas de los hoteles Meliá Bilbao y Lucentum en base al IPC.
  - ✓ Mejora de los resultados del Golf, debido a la contribución del campo de Golf Alcaidesa Links que estuvo cerrado durante el primer semestre de 2022 debido al proceso de reforma al que fue sometido.
- **El EBITDA<sup>(1)</sup> se sitúa en 9,4 M€, lo que supone multiplicar el EBITDA de 2022 por aproximadamente 6 veces**
  - ✓ Disminución de los gastos de personal a pesar de la apertura del Golf Alcaidesa Links.
  - ✓ Impacto negativo de 1,4 M€, derivado del phishing sufrido por la compañía el paso julio y de la indemnización por rescisión anticipada del contrato de alquiler de los inquilinos de edificio sito en Madrid, en Calel Alcalá 26, futuro hotel Nobu Madrid
  - ✓ El ratio de costes de estructura<sup>(2)</sup> sobre EPRA NTA a cierre de ejercicio se situó en 0,77%, por debajo del 1,5% establecido la Política de Gestión de la compañía.
- **Resultado neto de -2,9 M€, debido a**
  - ✓ Deterioro del valor de los activos por importe de 5,4 M€, que se deriva fundamentalmente de la pérdida de valor experimentada por el activo de El Palmar y la Hacienda San Roque, ambos en Cádiz
  - ✓ Incremento de los gastos financieros vinculados a la financiación de los hoteles en operación, debido a que anteriormente estos eran capitalizados como mayor coste de la obra, hasta el momento de la entrega de los mismos al arrendatario, así como al mayor incremento de la deuda y de los tipos de interés.

## Resultados Consolidados 2023 (IFRS)

Balance Consolidado	31-dic-23	31-dic-22
Activo Material e Inmobiliario	664.897.671	597.701.122
Deuda financiera <sup>(2)</sup>	-172.258.141	-124.200.628
Efectivo y equivalentes <sup>(4)</sup>	55.491.137	72.460.965
Deuda Neta (Caja bruta-Deuda con entidades de Credito)	-116.767.004	-51.739.663
LTV bruto <sup>(1)</sup>	26,1%	21,18%
LTV neto	17,7%	8,8%
Tipo de interes medio	4,72%	2,98%
Vencimiento medio de la deuda	6,37	5,9

- El activo material e inmobiliario aumenta debido fundamentalmente al CAPEX implementado en el periodo por importe de 79 M€
- El ratio de endeudamiento LTV neto se sitúa en el 17,7% <sup>(4)</sup> vs 8,8% de cierre de 2022. La compañía contaba a cierre de 2023 con una caja bruta de 33 M€, (55,5M incluyendo fondos de inversión disponibles) siendo el incremento de deuda financiera en el año de 54,4 M€
- El 80% de la deuda vence con posterioridad a 1 de enero de 2026.
- El 82% de la deuda es a tipo fijo <sup>(3)</sup>, siendo el tipo medio de la misma de un 4,72%.
- EPRA NTA 4,63 €/acc (-0,6% vs 2022)



(1) LTV deuda con entidades de credito/ GAV

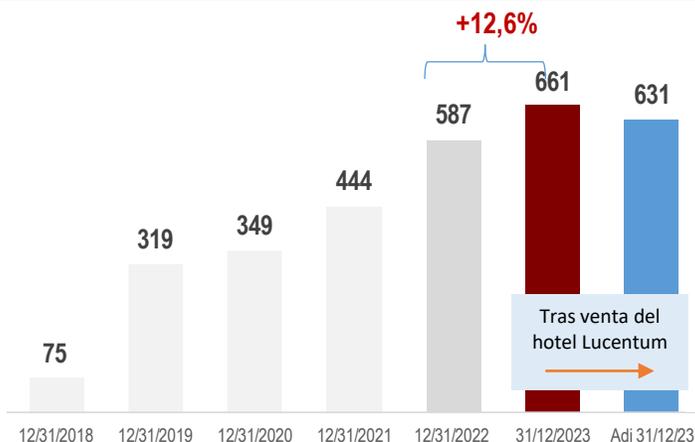
(2) Se ha considerado únicamente la deuda bancaria incluida la partida del balance pasivos no corrientes vinculados a activos mantenidos para la venta correspondiente a Lucentum

(3) Incluye la deuda con cap negociado

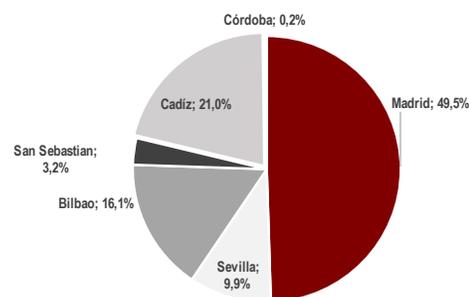
(4) Efectivo y equivalentes incluyendo fondos de inversión disponibles (renta fija)

## Resumen de la cartera a 31 de diciembre de 2023

### Evolución GAV cartera <sup>(1)</sup>



### Desglose del GAV <sup>(1)</sup> por localización



Excluye Lucentum vendido recientemente

### Fecha estimada de entrada en operación de los activos

	Categoría	Certificación Sostenibilidad	Habitaciones	Fecha estimada de apertura
Lucentum (vendido en marzo 2024)	4*			
Meliá Bilbao (en reconversión hasta junio 2024)	5*		211	jun-24
Radisson Collection Sevilla	5*	Leed Oro	89	Operativo
Radisson Collection Bilbao	5*	Leed Platino	137	Operativo
Iberostar Las Letras Gran Vía	4*		109	Operativo
Hotel JW Marriot Madrid	5*	Leed Oro	139	Operativo
Hotel Nobu Sevilla	5*	Leed Oro	25	Operativo
Nobu San Sebastian	5*	En proceso Leed Oro	19	Operativo
La Hacienda San Roque	5*	En proceso Leed Oro	213	4T24
Autograph Collection, Madrid	5*	En proceso Leed Oro	50	4T24
Nobu Madrid	5*	En proceso Leed Oro	50	1T26
Palacetes de Córdoba <sup>(2)</sup>	5*	En proceso Leed Oro	nd	Pendiente
El Palmar Cadiz <sup>(2)</sup>	5*	En proceso Leed Oro	nd	Pendiente
<b>TOTAL CARTERA</b>			<b>1.042</b>	

Nota: El hotel Iberostar Las Letras cerrará el próximo 31 de junio para someterse a un proceso de reposicionamiento a categoría 5 estrellas bajo la marca Nomade que se espera culmine en un plazo de 18 meses

### Datos a 31 de diciembre de 2023

- ✓ El GAV aumenta un 12,6%. En términos LfL la variación ha sido de -1%.
- ✓ GAV <sup>(1)</sup> /coste de adquisición total cartera: +4,5%; +19% en la cartera de hoteles en operación
- ✓ Capex
  - Implementado en 2023 79 M€
  - Pendiente de implementar 99 M€.



(1) Fuente CBRE, JLL y Savills a 31 de diciembre de 2023  
 (2) Definiendo el proyecto por lo que el número de habitaciones podría variar

## Visión global de la cartera a 31 de diciembre de 2023

Para todos los activos en reconversión se ha solicitado la certificación LEED Oro

### Activos en cartera por un valor GAV<sup>(1)</sup> de 661 M

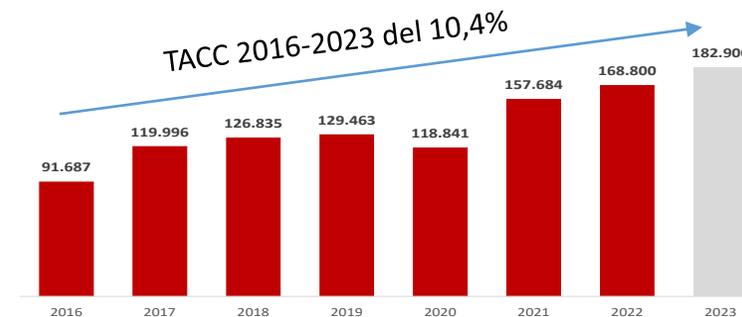
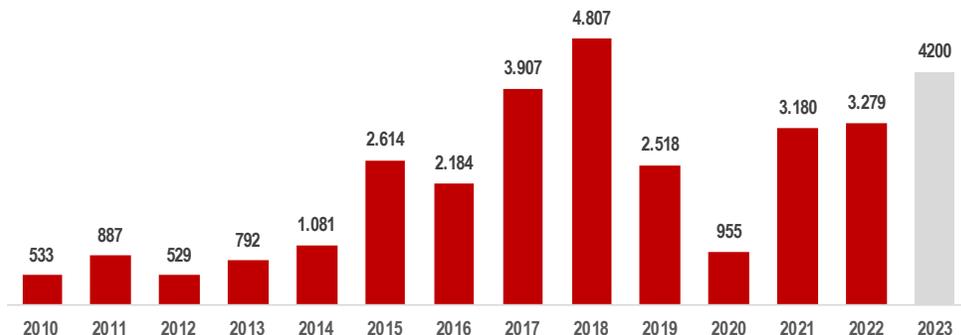
GAV <sup>(1)</sup> 30M	GAV <sup>(1)</sup> : 46,4 M	GAV <sup>(1)</sup> : 48,6 M	GAV <sup>(1)</sup> : 74,1 M	GAV <sup>(1)</sup> : 165,4 M	GAV <sup>(1)</sup> 16,5M	GAV <sup>(1)</sup> : 20,4M	GAV <sup>(1)</sup> :53,1M	GAV <sup>(1)</sup> : 36 M	GAV <sup>(1)</sup> :126,1 M	GAV <sup>(1)</sup> : 37,7M	GAV <sup>(1)</sup> : 1,3 M	GAV <sup>(1)</sup> 5M
Alicante	Sevilla	Bilbao	Madrid	Madrid	Sevilla	San Sebastian	Bilbao	Madrid	Cádiz	Madrid	Córdoba	Cádiz
Hotel Lucentum	Radisson Sevilla	Radisson Bilbao	Hotel Iberostar Las Letras	JW Marriott	Nobu Sevilla	Nobu San Sebastian	Meliá Bilbao	Autograph Collection	Fairmont La Hacienda	Nobu Madrid	Palacetes de Córdoba	El Palmar
<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones: 169</li> <li>Categoría 4*</li> <li>Tipología: Leisure</li> <li>Marca: Eurostars</li> <li>Tipo de contrato: Renta fija hasta 2025. A partir de 2025 renta variable con una renta mínima garantizada</li> <li>Incorporado al perímetro en 2018</li> </ul> <p>Vendido en marzo 2024.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones: 89</li> <li>Categoría 5*</li> <li>Tipología: Lujo</li> <li>Marca: Radisson Collection</li> <li>Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada</li> <li>Edificio principal incorporado al perímetro en 2018 y anexo en 1S2019</li> <li>Certificado Leed Oro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones: 137</li> <li>Categoría 5*</li> <li>Tipología: Lujo</li> <li>Marca: Radisson Collection</li> <li>Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada</li> <li>Incorporado al perímetro en 1S2019</li> <li>Certificado Leed Platino</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones: 109</li> <li>Categoría 4*</li> <li>Tipología: Bleisure</li> <li>Marca Iberostar</li> <li>Tipo de contrato: Renta fija: Renta variable con renta mínima garantizada tras el reposicionamiento que se llevará a cabo a partir de julio 2024.</li> <li>Incorporado al perímetro en octubre de 2022</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones: 139</li> <li>Categoría 5*</li> <li>Tipología: Alto Lujo</li> <li>Marca: JW Marriot</li> <li>Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada.</li> <li>Incorporado al perímetro en Octubre 2019. Consta de dos edificios</li> <li>Certificado Leed Oro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones: 25</li> <li>Categoría 5*</li> <li>Tipología: Lujo boutique</li> <li>Marca: Nobu</li> <li>Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada</li> <li>Incorporado al perímetro en 2019. Consta de dos edificios</li> <li>Certificado Leed Oro</li> </ul> <p>Aperturas de 2023.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones: 19</li> <li>Categoría 5*</li> <li>Tipo de activo: Lujo Boutique</li> <li>Marca: Nobu</li> <li>Tipo de Contrato: renta variable con un mínimo garantizado</li> <li>Incluido en la cartera en 4T20.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones: 211</li> <li>Categoría 5*</li> <li>Tipología: Bleisure</li> <li>Marca: Meliá</li> <li>Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada tras el reposicionamiento que se está llevando a cabo desde enero 24.</li> <li>Incorporado al perímetro en noviembre 2019</li> </ul> <p>Aperturas previstas en 2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones:50</li> <li>Categoría 5*</li> <li>Marca: Marriott Autograph Collection</li> <li>Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada</li> <li>Incorporado al perímetro en julio de 2022</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones:213</li> <li>Categoría 5*</li> <li>Tipología: Resort lujo con villas y campos de Golf</li> <li>Marca: Fairmont</li> <li>Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada</li> <li>Incorporado al perímetro en diciembre 2019. Consta de varios terrenos, dos campos de golf y casa club.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones:50</li> <li>Categoría 5*</li> <li>Tipo de activo: Lujo.</li> <li>Incluido en la cartera en diciembre de 2021.</li> <li>Marca Nobu.</li> <li>Tipo de Contrato: renta variable con un mínimo garantizado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones:44</li> <li>Categoría 5*</li> <li>Tipología: boutique</li> <li>Operador: pendiente</li> <li>Incluido en la cartera en 1S2020. Consiste en reconvertir varios inmuebles en un único hotel</li> <li>Actualmente se está realizando el diseño del proyecto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitaciones:130</li> <li>Categoría 5*</li> <li>Tipología: Ecoresort de Lujo</li> <li>Actualmente se está realizando el diseño del proyecto</li> <li>Incorporado al perímetro en noviembre de 2022</li> <li>Operador Pendiente</li> </ul>

(1) Valoración realizada a 31 de diciembre de 2023 por expertos independientes.

## Record histórico tanto en los volúmenes de inversión hotelera como en los fundamentales del sector Positivo Contexto de Mercado:

En 2023, la inversión hotelera en España alcanzó 4.200 M€, (+29,5% vs 2022), situando a España como país líder de Europa por primera vez en términos de volumen de inversión. El 26% de esta inversión se destinó a hoteles de lujo, motivada por su buen comportamiento y resiliencia demostrada, así como por el recorrido esperado en la demanda futura

En 2023 el precio pagado por habitación ha vuelto a alcanzar un record histórico, situándose 189.900 euros la habitación, lo que supone un incremento del 8,5% vs el precio registrado en 2022.

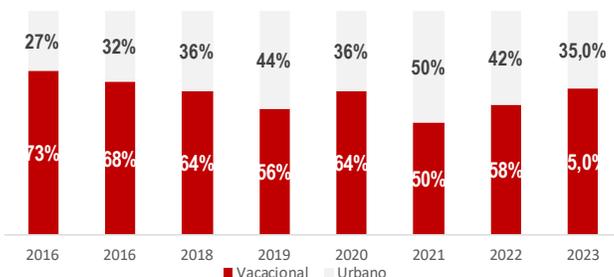


La inversión en hoteles urbanos en 2023 se situó en el 35%. La toma de participación en HI Partners y la compra de Equity Inmuebles -con un sesgo vacacional y urbano, respectivamente han tenido un impacto decisivo en el aumento de inversión vacacional

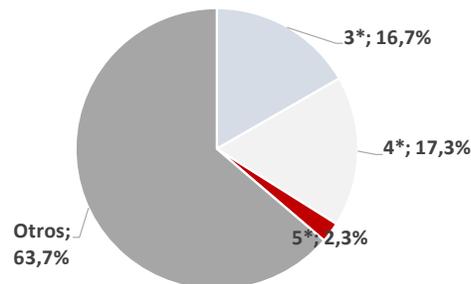
En 2023 las operaciones más importantes en el sector fueron en categoría urbana y 5\*, especialmente en Madrid y Barcelona

El porcentaje de hoteles de 5 estrellas sobre el total del parque hotelero en España es del 2,3%, cifra que se encuentra significativamente por debajo de la media en Europa.

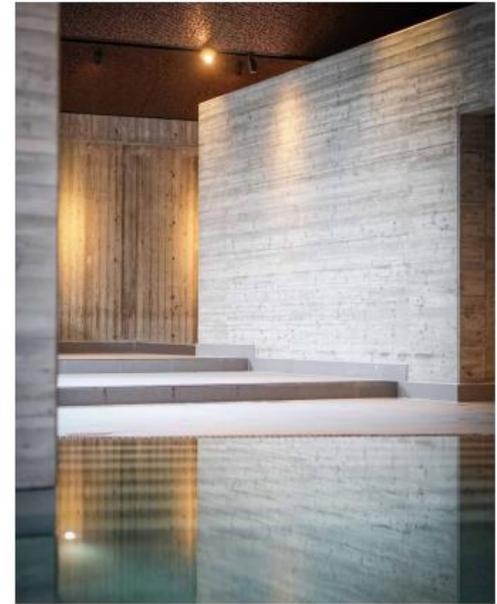
Perspectivas positivas para el sector hotelero de lujo en 2023



- Destacando operaciones como la del Mandarin de Barcelona, o el AC Palacio del Retiro en Madrid ambas por encima del millón de euros la habitación
- Continúa la elevada demanda de operadores hoteleros de lujo internacional por aumentar o tener presencia en España



- Las principales variables hoteleras del segmento 5\* en 2023 han continuado mostrando claros síntomas de fortaleza:
  - ✓ Incremento del ADR de un 9,5% situándose en 256,3€, siendo la categoría que más ha subido.
  - ✓ Incremento del REVPAR de un 14,66%, situándose en 173,7 €, siendo la categoría que mayor incremento ha registrado.
- En 2023 las pernoctaciones hoteleras aumentan un 8% respecto de 2022, superando además las de 2019 último año prepandemia..





## ANEXO - Información EPRA

En MHRE reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de *reporting* estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio, para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector, tanto para inversores como para diferentes usuarios de la información financiera.

Desde enero de 2023 MHRE es miembro de EPRA (*European Public Real Estate Association*). Por este motivo, por primera vez en el ejercicio 2022, comenzamos a dedicar apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA<sup>(1)</sup>.

El conjunto de indicadores de EPRA parte de la información incluida en los estados financieros consolidados preparados siguiendo las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) y realiza ciertos ajustes, para proporcionar a los inversores la información más relevante sobre una empresa de inversión inmobiliaria.

En este anexo, se detallan los indicadores definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA que MHRE considera más relevantes.

## Resultado EPRA y Resultado EPRA por acción

(Cifras en miles de euros)		<u>2023</u>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BAJO NIIF</b>		<b>(2.927)</b>
<u>Ajustes para calcular los resultados EPRA, <b>excluir</b>:</u>		
(i)	Revalorización de las inversiones inmobiliarias	<b>(4.808)</b>
(ii)	Beneficio o pérdida por la venta de inversiones inmobiliarias	-
(iii)	Beneficio o pérdida por la venta de inmuebles mantenidos para su comercialización, incluyendo deterioros de valor	-
(iv)	Efecto fiscal en desinversiones	-
(v)	Diferencia negativa de consolidación / Deterioro de fondo de comercio	-
(vi)	Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros y costes de cancelación	<b>(119)</b>
(vii)	Costes de adquisición reconocidos en la cuenta de resultados en combinaciones de negocios	-
(viii)	Impuesto diferido sobre los ajustes EPRA anteriores	-
(ix)	Ajustes (i) a (viii) anteriores sobre compañías asociadas	-
(x)	Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	-
<b>RESULTADO EPRA</b>		<b>2.000</b>
Número medio ponderado de acciones en circulación		<b>115.791</b>
<b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (Euros)</b>		<b>0,02</b>
<u>Ajustes específicos de MHRE, <b>excluir</b>:</u>		
(a)	Resultado neto de otras actividades distintas del alquiler de hoteles (i.e. Golf)	<b>(1.653)</b>
(b)	Provisión por bonus y otros conceptos retributivos del personal	<b>(350)</b>
<b>RESULTADO EPRA AJUSTADO</b>		<b>4.002</b>
<b>RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (Euros)</b>		<b>0,03</b>

Los ajustes específicos de MHRE realizados adicionalmente para determinar el resultado EPRA corresponden a lo siguiente:

- El resultado neto (pérdidas en el ejercicio 2023) generado por la actividad de los campos de golf que temporalmente está explotando el Grupo.
- El gasto devengado en el ejercicio por bonus y otros conceptos retributivos del personal de MHRE, por tratarse de conceptos que varían de un ejercicio a otro.

(1) Se han aplicado las guías del último documento de "Mejores Prácticas y Recomendaciones" de EPRA de febrero de 2022, que se pueden consultar en la página web oficial de EPRA: <https://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>



### Métricas EPRA Net Asset Value (NAV)

De acuerdo con el último documento de “Mejores Prácticas y Recomendaciones” de EPRA, el cálculo de los ratios EPRA NAV y EPRA NNAV fueron sustituidos por otros tres nuevos indicadores: EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV.

#### EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

El objetivo de este nuevo ratio es resaltar el valor de los activos netos a largo plazo. Por lo tanto, se excluyen los activos y pasivos que no se espera que se cristalicen en circunstancias normales, como los movimientos del valor razonable de los derivados financieros y los impuestos diferidos sobre los excedentes de la valoración inmobiliaria. Dado que el objetivo de la métrica es reflejar también lo que sería necesario para recrear la empresa a través de los mercados de inversión sobre la base de su capital actual y la estructura de financiación, deben incluirse los costes relacionados, como los impuestos sobre la transmisión de bienes inmuebles.

#### EPRA Net Tangible Assets (NTA)

El cálculo de este ratio es realizado asumiendo que la Sociedad compra y vende los activos inmobiliarios netos, materializando así ciertos niveles de pasivo por impuestos diferidos.

#### EPRA Net Disposal Value (NDV)

En respuesta al interés de los inversores en comprender el alcance total de los pasivos y el valor resultante de la Sociedad si se venden los activos de la empresa y/o si los pasivos no se mantienen hasta el vencimiento. A tal fin, este nuevo indicador de EPRA proporciona un escenario en el que se incluyen en el cálculo los impuestos diferidos, los instrumentos financieros y algunos otros ajustes en función de la totalidad de su pasivo, incluida la exposición fiscal no reflejada en el balance, neto de cualquier impuesto resultante. Esta medida no debe considerarse un “valor real de liquidación” porque, en muchos casos, los valores razonables no representan valores de liquidación.

## ANEXO - Información EPRA

(Cifras en miles de euros)	31/12/2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Fondos propios consolidados bajo IFRS</b>	<b>535.614</b>	<b>535.614</b>	<b>535.614</b>
<b>Incluye / Excluye:</b>			
i) Instrumentos híbridos	-	-	-
<b>NAV Diluido</b>	<b>535.614</b>	<b>535.614</b>	<b>535.614</b>
<b>Incluye:</b>			
ii.a) Revalorización de inversiones inmobiliarias (en caso de aplicar método de coste)	-	-	-
ii.b) Revalorización de activos en construcción (en caso de aplicar método de coste)	-	-	-
ii.c) Revalorización de otras inversiones no corrientes	-	-	-
iii) Revalorización de arrendamientos financieros (siendo arrendatario)	-	-	-
iv) Revalorización de inmuebles mantenidos para su comercialización	-	-	-
<b>NAV Diluido a Valor de Mercado</b>	<b>535.614</b>	<b>535.614</b>	<b>535.614</b>
<b>Excluye:</b>			
v) Impuestos diferidos en relación con la revalorización de activos inmobiliarios	2.514	1.257	n.a.
vi) Valor razonable instrumentos financieros	790	790	n.a.
vii) Fondo de comercio como consecuencia de impuestos diferidos	-	-	-
viii.a) Fondo de comercio reflejado en el balance NIIF	-	-	-
viii.b) Activos intangibles reflejados en el balance NIIF	n.a.	(69)	n.a.
<b>Incluye:</b>			
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a.	n.a.	5.557
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	n.a.	n.a.
xi) Impuesto por transmisión de activos inmobiliarios	17.784	-	n.a.
<b>NAV</b>	<b>556.702</b>	<b>537.592</b>	<b>541.171</b>
Número de acciones diluido	<b>116.032</b>	<b>116.032</b>	<b>116.032</b>
<b>NAV por acción (Euros)</b>	<b>4,80</b>	<b>4,63</b>	<b>4,66</b>



### Información Privilegiada y Otra Información Relevante

- ❑ 3 de enero 2023. Comunicación participaciones significativas a 31 de diciembre de 2022
- ❑ 8 de marzo de 2023: Acuerdo de arrendamiento hotel Nobu Sevilla
- ❑ 15 de Marzo de 2023: Valoración de activos a 31 de diciembre de 2022
- ❑ 15 de marzo de 2023: Presentación de resultados de 2022
- ❑ 15 de marzo 2023: cambio de Gobierno Corporativo
- ❑ 28 de marzo 2023: apertura del hotel JW Marriot de Madrid
- ❑ 21 de abril 2023: Apertura Nobu Sevilla
- ❑ 28 de abril de 2023: Convocatoria Junta General de Accionistas
- ❑ 28 de abril 2023: Cambios en el equipo directivo
- ❑ 30 de Mayo 2023: Nombramiento Presidente de la Comisión de Auditoría y Control
- ❑ 30 de Mayo de 2023: resultados de la Junta general de Accionistas
- ❑ 4 de Julio 2023: Comunicación participaciones significativas.
- ❑ 13 de noviembre de 2023 Cambios en el Consejo de Administración –
- ❑ 13 de noviembre de 2023 Información sobre el Hotel Nobu de San Sebastian
- ❑ 4 de diciembre de 2023 Nombramiento CFO.
- ❑ 7 de diciembre de 2023 Reapertura Hotel Nobu San Sebastian.

### Información Privilegiada y Otra Información Relevante posterior al cierre del periodo

- ❑ 4 Enero 2024 participaciones Significativas.
- ❑ 11 de enero 2024. Nuevo operador de Gran Vía 11 de Madrid
- ❑ 24 de enero de 2024 Nombramiento nuevo CEO
- ❑ 18 de febrero de 2024. Ampliación IP de 24 de enero de 2024
- ❑ 13 de marzo de 2024 Nuevo operador para Zorrilla 19 en Madrid
- ❑ 15 de marzo de 2024 Venta hotel Lucentum
- ❑ 22 de marzo de 2024. Inicio de acciones legales contra el anterior consejero delegado
- ❑ 22 de marzo de 2024. Cambios en Consejo y Comisiones



## *Contacto*

*María Pardo Martínez*

*Directora de Relación con Inversores y Comunicación Corporativa*

Email: [mariapardo@mhre.es](mailto:mariapardo@mhre.es)

Paseo de la Castellana 102  
28046 Madrid

Teléfono: 91 185 17 10

[www.mhre.es](http://www.mhre.es)