



Madrid, a 7 de Abril de 2026

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informes de Auditoria correspondientes a las Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales del periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales e Informes de Gestión Consolidado e Individual del periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- 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.hoteiproperties.es).

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

Maria Pardo Martínez
Directora de Relación con Inversores y Cumplimiento Normativo
HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI

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

**HOTEL PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A.
(anteriormente denominada 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 2025**



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



**Shape the future
with confidence**



Shape the future
with confidence

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

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

A los accionistas de HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada 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 2025, 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 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias y de los Activos no corrientes mantenidos para la venta

Descripción El Grupo tiene registrado en los epígrafes “Inversiones inmobiliarias” y “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 un importe de 456.864 miles de euros y 103.585 miles de euros, respectivamente, que representan el 91% 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) y en su caso, las ofertas vinculantes recibidas para los inmuebles clasificados como “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

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

La información relativa a las normas de valoración aplicables, la metodología y las principales asunciones utilizadas para la valoración de las inversiones inmobiliarias y para los Activos no corrientes mantenidos para la venta, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 4.4, 4.18, 5 y 7 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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 “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, 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 adjuntas 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 la sociedad dependiente Varia Pza Magdalena, S.L.U. se encuentran acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde sus respectivas fechas de constitución, siendo una de las principales características de estas entidades que tributan al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

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

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

La información relativa a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y al cumplimiento de los requisitos correspondientes se encuentra recogida en las notas 1.1, 4.10 y 14.3 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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 adjuntas y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Venta y transmisión de los activos y pasivos vinculados a las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y MHRE San Roque, S.L.U.

Descripción Tal y como se indica en la nota 1 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas, con fecha 13 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó por unanimidad autorizar la formalización de un contrato de compraventa que tuvo por objeto la venta y transmisión la totalidad de las acciones de Alcaidesa Holding, S.A.U. y de las participaciones de MHRE San Roque, S.L.U. Posteriormente, el 16 de julio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la venta de ambas sociedades. Con fecha 31 de julio de 2025, se ha producido el cierre de la mencionada operación de venta de los activos y pasivos vinculados a las mencionadas sociedades.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría por tratarse de una transacción importante ocurrida en el ejercicio, así como por la relevancia de los importes involucrados, y su impacto en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

La información relativa a las normas de valoración aplicables, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 4.4, 4.19 y 1 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

**Nuestra
respuesta**

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

- ▶ Entendimiento del proceso seguido por la Dirección del Grupo para el registro y valoración de esta transacción.
- ▶ Revisión y análisis de los términos y condiciones incluidos en el correspondiente acuerdo de venta suscrito por la Dirección de la Sociedad dominante, así como de las Actas del Consejo y de las Juntas de Accionistas relacionadas.
- ▶ Revisión de la correcta contabilización de esta transacción y de su adecuada presentación en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas 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 2025, 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 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

7

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.

2026 Núm. 01/26/08065
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 Nº S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 15291)

7 de abril de 2026



HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada 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 2025

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/25	31/12/24
ACTIVO NO CORRIENTE		465.343.281	695.015.228
Inmovilizado intangible	6	63.610	78.424
Fondo de Comercio de consolidación	6	931.841	931.841
Inmovilizado material	6	3.980.342	18.228.386
Inversiones inmobiliarias	7	456.864.386	670.529.277
Inversiones financieras a largo plazo	8	2.032.079	3.099.052
Deudores comerciales a largo plazo	8	1.471.023	2.148.248
ACTIVO CORRIENTE		147.982.486	86.439.001
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	104.839.743	-
Existencias	9	714.663	1.670.262
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.599.624	6.152.653
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	4.398.316	4.176.256
Deudores varios	8	278.451	294.995
Créditos con las Administraciones Públicas	14	2.922.857	1.681.402
Inversiones financieras a corto plazo	8	4.703.792	4.805.712
Otros activos corrientes	8	413.260	682.911
Efectivo	10	29.711.404	21.127.463
Otros activos líquidos equivalentes	10	-	52.000.000
TOTAL ACTIVO		613.325.767	781.454.229
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		383.838.594	545.495.579
Fondos propios		384.621.310	546.397.878
Capital	11.1	116.032.487	116.032.487
Prima de emisión	11.2	174.944.707	341.887.362
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	76.100.440	78.589.212
Acciones de la Sociedad Dominante	11.4	(1.006.165)	(1.265.321)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	4.22	18.549.841	11.154.138
Ajustes por cambios de valor	8.2 y 11.5	(782.716)	(902.299)
PASIVO NO CORRIENTE		167.465.194	167.361.729
Provisiones a largo plazo	13.2	3.039.277	-
Deudas a largo plazo		164.146.012	164.847.435
Deudas con entidades de crédito	12.1	158.654.819	158.032.026
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	-	18.542
Derivados	12.4	14.383	-
Otros pasivos financieros	12.2	5.476.810	6.796.867
Pasivos por impuesto diferido	14	279.905	2.514.294
PASIVO CORRIENTE		62.021.979	68.596.921
Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	5	43.295.214	-
Deudas a corto plazo		5.234.480	45.698.106
Deudas con entidades de crédito	12.1	4.983.190	45.299.294
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	-	4.812
Derivados	12.4	18.637	-
Otros pasivos financieros	12.2	232.653	394.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		13.492.285	22.702.027
Proveedores y acreedores varios	12.3	12.083.669	17.544.553
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12.3	764.683	3.168.022
Deudas con las Administraciones Públicas	14	372.395	846.413
Anticipos de clientes	12.3	271.538	1.143.039
Otros pasivos corrientes	12	-	196.788
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		613.325.767	781.454.229

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025

**Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente
al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en euros)

	Notas	2025	2024 (*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	27.118.958	21.372.027
Ingresos por arrendamientos		21.311.639	17.233.516
Ingresos por servicios prestados		5.807.319	4.138.511
Aprovisionamientos		(834.363)	(465.051)
Otros ingresos de explotación		1.842.229	1.220.432
Trabajos realizados para su activo	7	772.217	-
Gastos de personal	16.2	(4.963.216)	(9.254.343)
Otros gastos de explotación		(7.780.595)	(6.568.725)
Servicios exteriores	16.3	(6.333.284)	(5.536.538)
Tributos		(1.447.311)	(1.032.187)
Pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar	8.1	(1.088.969)	87.995
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	6.726.498	1.766.287
Amortización del inmovilizado	6	(340.906)	(219.936)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	8.973.567
Deterioros y pérdidas	6	-	(381.736)
Resultados por enajenaciones y otras	5 y 7	-	9.355.303
Otros resultados		(773.312)	108.800
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		20.678.541	17.021.053
RESULTADO POR DESINVERSIONES	1	7.631.943	-
Ingresos financieros	16.6	886.039	1.098.803
De valores negociables y otros instrumentos financieros		886.039	1.098.803
Gastos financieros	16.4	(6.243.288)	(6.866.171)
Por deudas con terceros		(6.243.288)	(6.866.171)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16.5	(243.776)	255.861
Diferencias de cambio		3.718	(3.853)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(11.723)	275.607
RESULTADO FINANCIERO		(5.609.030)	(5.239.752)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		22.701.454	11.781.301
Impuestos sobre beneficios	14	-	(189.110)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		22.701.454	11.592.191
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	5	(4.151.613)	(438.053)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	4.22	18.549.841	11.154.138
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	4.22	0,16	0,10

(*) cifras reexpresadas- ver Nota 2.5

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 2025

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024
Resultado consolidado del ejercicio (I)		18.549.841	11.154.138
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado Por coberturas de flujos de efectivo	8.2	119.583	(112.561)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		119.583	(112.561)
Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)		-	-
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		18.669.424	11.041.577
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		18.669.424	11.041.577
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 2025

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 11.4)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	116.032.487	341.887.362	82.511.971	(1.101.380)	(2.926.723)	(789.738)	535.613.979
Ingresos y gastos consolidados reconocidos (Nota 8.2)	-	-	-	-	11.154.138	(112.561)	11.041.577
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	(112.522)	(163.941)	-	-	(276.463)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	(112.522)	(163.941)	-	-	(276.463)
Otras variaciones	-	-	(883.514)	-	-	-	(883.514)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(2.926.723)	-	2.926.723	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	116.032.487	341.887.362	78.589.212	(1.265.321)	11.154.138	(902.299)	545.495.579
Ingresos y gastos consolidados reconocidos (Nota 8.2)	-	-	-	-	18.549.841	119.583	18.669.424
Operaciones con socios o propietarios:	-	(166.942.655)	(13.709.910)	259.156	-	-	(180.326.409)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	(92.898)	259.156	-	-	166.258
Distribución de dividendo	-	(166.942.655)	(13.550.012)	-	-	-	(180.492.667)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	11.154.138	-	(11.154.138)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	116.032.487	174.944.707	76.100.440	(1.006.165)	18.549.841	(782.716)	383.838.594

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 2025

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio		18.549.841	11.154.138
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas		22.701.454	11.592.191
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(4.151.613)	(438.053)
Ajustes del resultado		(8.724.162)	(5.476.960)
Amortización del inmovilizado	6	340.906	219.936
Correcciones valorativas por deterioro	6	-	381.736
Perdidas por el deterioro de cuentas a cobrar	8.2	(1.088.969)	(87.995)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		11.723	(275.607)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	6	-	(9.355.303)
Resultados por desinversiones	1	(7.631.943)	-
Ingresos financieros	16.6	(886.039)	(1.098.803)
Gastos financieros	16.4	6.243.288	6.866.171
Diferencias de cambio		(3.718)	3.853
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16.5	243.776	(255.861)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	(6.726.498)	(1.766.287)
Otros ingresos y gastos		773.312	(108.800)
Cambios en el capital corriente		779.327	5.881.460
Existencias	9	955.598	(428.913)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(818.287)	5.328.413
Otros activos corrientes		225.816	396.374
Acreedores y otras cuentas a pagar		(6.162.252)	(319.629)
Otros pasivos corrientes		(180.000)	905.215
Otros activos y pasivos no corrientes		6.758.452	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.742.724)	(6.320.144)
Pagos de intereses		(5.628.763)	(6.437.021)
Cobros de intereses		886.039	651.877
Otros pagos		-	(535.000)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.862.282	5.238.494
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(31.956.902)	(64.511.162)
Inmovilizado intangible y material		-	(822.148)
Inversiones inmobiliarias	7	(31.956.902)	(58.563.199)
Otros activos financieros		-	(5.125.815)
Cobros por desinversiones		165.442.390	70.411.446
Inmovilizado intangible y material		9.047.256	9.889
Inversiones inmobiliarias	7	156.395.134	18.000.000
Otros activos financieros		-	22.501.557
Activos mantenidos para venta		-	29.900.000
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		133.485.488	5.900.284
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		166.257	(1.159.977)
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	259.155	(1.587.195)
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	(92.898)	427.218
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		(2.437.419)	30.025.768
Emisión		45.983.712	52.709.991
Deudas con entidades de crédito		45.983.712	52.141.250
Otras deudas		-	568.741
Devolución y amortización de		(48.421.131)	(22.684.223)
Deudas con entidades de crédito	12.1	(48.421.131)	(21.187.452)
Otras deudas		-	(1.496.771)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(180.492.667)	-
Dividendos (-)	11	(180.492.667)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(182.763.829)	28.865.791
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	(3.853)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(43.416.059)	40.000.716
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	73.127.463	33.126.747
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	29.711.404	73.127.463

(*) cifras reexpresadas – ver Nota 2.5

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 2025

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

HOTEL PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES) (en adelante “la Sociedad Dominante” o “HOTEL”) y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo” o “Grupo HOTEL”), constituyen un grupo de empresas cuyas actividades principales son:

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

Estas actividades se realizan actualmente en España.

La Sociedad Dominante fue constituida el 6 de junio de 2017 como Sociedad Anónima, con el número 2.919 de orden de protocolo y tiene su domicilio social y fiscal en Velazquez, 47, 28001, Madrid desde el 9 de enero de 2025 (anteriormente en Paseo de la Castellana 102, 28046, Madrid).

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Con fecha 24 de enero de 2024, D. Javier Illán puso su cargo a disposición del Consejo de Administración de HOTEI por haber perdido la confianza del Consejo y renunció a su condición de miembro del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaba parte, así como a sus cargos de Presidente y Consejero Delegado de HOTEI. En el Consejo de Administración celebrado el 16 de diciembre de 2024, se produjo el cese de D. Luis Basagoiti como Presidente ejecutivo de la Sociedad Dominante con la consiguiente extinción de su contrato, finalizando su cargo como Consejero el 30 de junio de 2025. Asimismo, se designó en su lugar a D. Francisco de Borja Escalada Jimenez como Consejero Delegado de HOTEI desde dicho momento.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2025:

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

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

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

Variaciones en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2025

Con fecha 13 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó por unanimidad autorizar la formalización de un contrato de compraventa que tiene por objeto la venta y transmisión de la totalidad de las acciones de las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y de las participaciones de MHRE San Roque, S.L.U., sociedades que son propietarias de los campos de golf denominados “la Hacienda Links Golf Resort” y del complejo hotelero Fairmont La Hacienda.

Posteriormente, el 16 de julio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la venta de ambas sociedades. Con fecha 31 de julio de 2025, se ha producido el cierre de la operación de venta de los activos y pasivos vinculados a las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y MHRE San Roque, S.L.U. El objeto del acuerdo alcanzado con un tercero ha sido la venta y transmisión de la totalidad de los activos de las sociedades Alcaidesa Holding y MHRE San Roque, por un importe de 175 millones de euros, en los términos y condiciones que se describen en la comunicación de información privilegiada de la Sociedad de fecha 16 de junio de 2025. Sobre dicho importe se han realizado una serie de ajustes al precio, como es habitual en este tipo de operaciones, para la venta y transmisión de la totalidad de las participaciones/acciones que mantenía la Sociedad Dominante en estas sociedades. El resultado neto de la operación ha sido por importe de 3.496 miles de euros positivos que han sido registrados en el epígrafe de “Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas” por 4.136 miles de euros negativos correspondiente al resultado

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

de la actividad del golf (Nota 5), y en el epígrafe “Resultados por desinversiones” por importe de 7.632 miles de euros positivos, todos ellos en la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio 2025.

Con fecha 18 de noviembre de 2025, se ha producido la disolución de la sociedad Greenshank, S.L.

Variaciones en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

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

(a) Liquidada durante el ejercicio

(b) Vendida durante el ejercicio

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante adquirió tres nuevas sociedades Global Kioto, S.L.U. (en adelante “Global Kioto”), Hotel Villa Miraconcha, S.L.U. (en adelante “Villa Miraconcha”) y GreenShank Spain, S.L. (en adelante “GreenShank”).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Adquisición de Global Kioto, S.L.U.

Con fecha 4 de marzo de 2024, la Sociedad Dominante firmó un contrato de compraventa del 100% de las participaciones de la Sociedad Global Kioto, S.L.U. por 1 euro. Esta operación se realizó en una única transacción, no existiendo participaciones previas en el patrimonio de la sociedad adquirida ni relaciones accionariales preexistentes entre ambas sociedades. Si la mencionada operación se hubiera producido el 1 de enero de 2024, el impacto del resultado de la cuenta de resultados separada consolidada no hubiera sido material.

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

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

Como resultado del precio pagado por esta adquisición se generó un fondo de comercio de 1.093 euros, que fue deteriorado.

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

Adquisición de GreenShank, S.L.

Con fecha 28 de noviembre de 2024, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de GreenShank, S.L. un total de 3.000 acciones de 1 euro cada una de ellas. Posteriormente, el 13 de diciembre de 2024 se realizó una ampliación del capital de 7.000 nuevas acciones habiendo suscrito la Sociedad 4.686 acciones por un importe de 4.686 euros obteniendo un porcentaje de participación del 77%. No existen participaciones previas en el patrimonio de la sociedad adquirida ni relaciones accionariales preexistentes entre ambas sociedades. Si la mencionada operación se hubiera producido el 1 de enero de 2024, el impacto del resultado de la cuenta de resultados separada consolidada no hubiera sido material.

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

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

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

La Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Varia Pza Magdalena, S.L.U. se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 HOTEI, aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del momento de su constitución. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

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

Asimismo, con fecha 4 de septiembre de 2020 y 24 de septiembre de 2020 la Sociedad Dominante aprobó el acogimiento de Alcaidesa Holding y San Roque, sociedades dependientes vendidas en el ejercicio 2025, 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 2025, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Varia Pza Magdalena, S.L.U. 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 la sociedad dependiente que le aplica lo hizo desde el ejercicio 2019.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.
 - 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente que le aplica cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (misma situación al 31 de diciembre de 2024).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 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 HOTEL 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.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 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 HOTEI han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del 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 4.4 y 7).

2.5. Comparación de la información

De acuerdo con las NIIF-UE, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera 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 2025, 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.

Tal y como se indica en la Nota 1, con motivo de la venta de los activos y pasivos asociados a la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U. relacionados con la actividad del Golf que se encontraba englobada en el segmento de "otras actividades", al 31 de diciembre de 2025 se han procedido a clasificar los ingresos y gastos asociados a dicho segmento al epígrafe "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" dentro de la cuenta de resultados separada consolidada. Por tanto, se han reexpresado las cifras comparativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 para hacer comparable la cuenta de resultados

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

separada consolidada y el estado de flujos de efectivo consolidado.

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 HOTEI y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto f) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) La participación de los socios minoritarios, en caso de existir, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Dicha participación de los socios minoritarios en:
 - El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Socios externos” del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
 - Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado del ejercicio atribuible a socios externos” de la cuenta de resultados separada consolidada.
- f) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

- 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 2025 y 2024 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de HOTEL y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2025
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	9.985.348
	9.985.348
Distribución	
Reserva Legal	998.535
Dividendos	8.986.813
	9.985.348

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, HOTEL y una sociedad dependiente 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:

- 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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,

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2. Fondos de comercio de consolidación

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

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

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

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

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

4.3. Inmovilizado material

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

4.4. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

4.5. Arrendamientos

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

El Grupo como arrendatario

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

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

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

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

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

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

	Años de vida útil
Construcciones	5-35 años

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

- **Pasivos por arrendamiento**

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayor parte de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias, así como los incluidos en "Activos no corrientes mantenidos para la venta" si bien los inmuebles que se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión no han generado rentas (Notas 5, 7 y 16.1).

4.6. Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Valoración posterior

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

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

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

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

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

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

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

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

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

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

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

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

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

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

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

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

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Cancelación

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

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

Intereses recibidos de activos financieros

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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

4.7. Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

Valoración posterior

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados. Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

Cancelación

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

4.8. Instrumentos financieros derivados de cobertura

Reconocimiento inicial y valoración posterior

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

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

4.9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.10. Impuesto sobre beneficios

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases 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 las sociedades dependientes (a excepción de las sociedades adquiridas durante el ejercicio 2024) aplican el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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

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

4.12. Información financiera por segmentos

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

4.13. Ingresos y gastos

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

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

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

4.14. Transacciones con partes vinculadas

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

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

4.15. Acciones propias

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

4.16. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.17. Indemnizaciones por despido

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

4.18. Activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo clasifica en el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" aquellos activos cuyo valor contable se recupera fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

- 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 se valoran de acuerdo con sus normas específicas, así como las inversiones inmobiliarias clasificadas como Activos no corrientes mantenidos para la venta, 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 no corrientes mantenidos para la venta”.

4.19. Operaciones interrumpidas

El Grupo ha clasificado como operación interrumpida la línea de negocio que ha decidido discontinuar y enajenar relativa a la actividad del Golf. Los ingresos y gastos de esta actividad se incluyen por un importe único, en el epígrafe “*Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas*”.

4.20. Plan de remuneración a consejeros y ejecutivos

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de 22 de diciembre de 2025, ha aprobado un nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo (PILP) para el equipo directivo y el resto de los empleados, acordado con todos ellos. El PILP concede al empleado un incentivo extraordinario ligado a ciertos objetivos de la Sociedad Dominante y será pagadero en enero de 2027.

4.21. Cálculo del valor razonable

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Inversiones inmobiliarias y Activos no corrientes mantenidos para la venta (ver Notas 4.4, 5 y 7).
- Instrumentos financieros derivados (ver Notas 4.7, 4.8, 5 y 8.2).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2025:

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio 2025	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	31/12/2025	298.100.000	-	-	298.100.000
	Hoteles en desarrollo	31/12/2025	158.764.386	-	-	158.764.386
	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 5)	31/12/2025	103.585.100	-	-	103.585.100
Inversiones financieras (Nota 8.2)						
	Instrumentos financieros derivados	31/12/2025	317.981	-	317.981	-
	Activos financieros a corto plazo	31/12/2025	4.293.960	4.293.960	-	-
	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 5)	31/12/2025	858.333	-	858.333	-
Pasivos valorados a valor razonable						
Inversiones financieras						
	Instrumentos financieros derivados (Nota 12.4)	31/12/2025	14.383	-	14.383	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1, el Nivel 2 y el Nivel 3 durante el ejercicio 2025.

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

Ejercicio 2024	Fecha de valoración	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	31/12/2024	402.000.000	-	-	402.000.000
	Hoteles en desarrollo	31/12/2024	264.962.000	-	-	264.962.000
	Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	31/12/2024	3.567.277	-	-	3.567.277
Inversiones financieras						
	Instrumentos financieros derivados (Nota 8.2)	31/12/2024	423.930	-	423.930	-
	Activos financieros a corto plazo (Nota 8.2)	31/12/2024	4.207.667	4.207.667	-	-

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

4.22. 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.

	2025	2024
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de HOTEI (euros)	18.549.841	11.154.138
N.º medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	115.806.017	115.709.242
Resultado básico por acción (euros)	0,16	0,10

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha clasificado como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta", aquellos activos y pasivos vinculados a los mismos, cuya intención es recuperar su valor contable a través de su venta en lugar de por su uso continuado. Con fecha 4 de marzo de 2026, el Grupo ha vendido uno de los mencionados activos por el importe acordado en la oferta vinculante (Nota 20).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

(Euros)	31/12/25
Activo No Corriente	
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	103.585.100
Inversiones financieras a largo plazo	858.333
Deudores comerciales a largo plazo	66.549
Activo Corriente	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	285.926
Periodificaciones a corto plazo	43.835
Activos no corrientes mantenidos para la venta	104.839.743
Pasivo No Corriente	
Deudas a largo plazo	21.624.407
Deudas con entidades de crédito	20.752.742
Otros pasivos financieros	871.665
Pasivo Corriente	
Deudas a corto plazo	21.640.962
Deudas con entidades de crédito	21.640.962
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.059
Proveedores y acreedores varios	13.059
Periodificaciones a corto plazo	16.786
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	43.295.214

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamiento operativos cuyos plazos iniciales de vencimiento oscilan entre el 2027 y el 2028.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 5.276.855 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 (Nota 16.1) y los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

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

Las deudas con entidades de crédito registradas dentro de los pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 42.394 miles de euros se corresponden con préstamos hipotecarios y tienen vencimiento desde 2026 hasta 2036 y o bien a tipos de interés referenciados al Euribor + un diferencial o a tipo fijo entre el 2,38% y el 2,40%. Los mencionados préstamos hipotecarios 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 2025 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

Por otro lado, tal y como se menciona en la Nota 1, el 31 de julio de 2025, se ha producido el cierre de la operación de venta de los activos y pasivos vinculados a las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y MHRE San Roque, S.L.U. Los ingresos y gastos asociados a los activos y pasivos de Alcaidesa Holding, S.A.U., estaban clasificados dentro del segmento de "otras actividades" motivo por el cual dichos ingresos y gastos se han clasificado en el epígrafe de "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" de la cuenta de resultados separada consolidada al 31 de diciembre de 2025. El resultado procedente de la venta se incluye en el "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" dado que se ha enajenado un segmento separado como consecuencia de los activos y pasivos vinculados a la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U.

Los resultados de la "actividad del golf" han sido los siguientes:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	3.327.142	5.010.951
Gastos de explotación		
Aprovisionamientos	(171.974)	(306.039)
Otros ingresos de explotación	35.763	56.300
Gastos de personal	(1.397.230)	(2.244.274)
Otros gastos de explotación	(1.623.990)	(2.174.113)
Otros resultados	-	(9.699)
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar	-	15.383
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)	-	34.000
Amortización del inmovilizado	(356.094)	(620.941)
Resultado por desinversiones (Nota 1)	(4.136.072)	-
Ingresos financieros	85	150
Gastos financieros	(73.286)	(199.770)
Resultado antes de impuestos	(4.395.656)	(438.053)
Impuesto sobre beneficios	244.043	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	(4.151.613)	(438.053)

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

(Euros)	31/12/24	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	31/12/25
Coste				
Fondo de Comercio de consolidación	932.934	-	-	932.934
Aplicaciones informáticas	104.586	2.605	-	107.191
	1.037.520	2.605	-	1.040.125
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(26.162)	(17.419)	-	(43.581)
	(26.162)	(17.419)	-	(43.581)
Deterioro				
Fondo de Comercio de consolidación	(1.093)	-	-	(1.093)
	(1.093)	-	-	(1.093)
Valor neto contable	1.010.265	-	-	995.451

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

No se han producido altas significativas durante el ejercicio 2025. Las altas del ejercicio 2024 se correspondieron con mejoras en el ERP de la sociedad del grupo Hotel Villa Miraconcha.

Asimismo, las altas del ejercicio 2024 por importe de 932.934 euros se correspondieron con los fondos de comercio de consolidación generados en las combinaciones de negocios de las adquisiciones del Hotel Villa Miraconcha, S.L. y de Global Kioto, S.L.U. (ver Nota 1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

El importe recuperable del fondo de comercio se ha determinado mediante el valor en uso, utilizando proyecciones de flujos de efectivo basadas en el presupuesto para el ejercicio 2026 y en base a planes de negocio para los años 2027-2030. La tasa de descuento aplicada a las proyecciones de flujos de efectivo es el 8%.

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

(Euros)	31/12/2024	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	31/12/2025
Coste				
Terrenos	2.443.368	-	(2.443.368)	-
Construcciones	16.316.265	8.057	(16.324.322)	-
Maquinaria	167.555	32.655	(171.862)	28.348
Instalaciones	728.289	28.158	(402.306)	354.141
Mobiliario	165.122	14.481	(101.196)	78.407
Equipos para proceso de información	91.339	8.125	(51.086)	48.378
Elementos de Transporte	42.442	-	(42.442)	-
Activos por derecho de uso	5.172.173	-	(151.639)	5.020.534
Inmovilizado en curso	31.334	-	(31.334)	-
	25.157.887	91.476	(19.719.555)	5.529.808
Amortización acumulada				
Construcciones	(1.483.252)	(201.714)	1.684.966	-
Maquinaria	(166.935)	(7.797)	174.163	(569)
Instalaciones	(211.005)	(87.360)	221.908	(76.457)
Mobiliario	(78.087)	(21.747)	72.497	(27.337)
Equipos para proceso de información	(57.431)	(12.211)	28.780	(40.862)
Elementos de transporte	(6.357)	-	6.357	-
Activos por derecho de uso	(1.055.489)	(348.752)	-	(1.404.241)
	(3.058.556)	(679.581)	2.188.671	(1.549.466)
Deterioros				
Construcciones	(3.870.945)	(4.461.044)	8.331.989	-
	(3.870.945)	(4.461.044)	8.331.989	-
Valor neto contable	18.228.386	(5.200.788)	(9.047.256)	3.980.342

El saldo del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2025 corresponde, principalmente, a las instalaciones de las oficinas del Grupo y a los Activos por derechos de uso (NIIF 16).

Las bajas del ejercicio 2025 se corresponden con elementos de inmovilizado material vinculados a los campos de golf de La Hacienda Alcadesa Links Golf Resort, que cuentan con un restaurante Hoyo 10, en el término municipal de San Roque, Cádiz y que han sido dados de baja tras la venta descrita en la Nota 1.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

Por otra parte, como resultado de las valoraciones de los activos asociados a los campos de golf, realizadas por un experto independiente al 31 de diciembre de 2024, se contabilizó una corrección valorativa por deterioro de valor por importe de 381 miles de euros.

6.1. Activos por derecho de uso

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

Desde el 15 de agosto de 2024 el Grupo tiene arrendadas a la empresa Compañía Española de Seguros de Crédito a la exportación, S.A. sus oficinas en la calle Velázquez 47, Madrid hasta el 14 de agosto de 2026.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Asimismo, la Sociedad Dominante arrienda dos locales ubicados en la planta baja del edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se está situado el JW Marriott de Madrid, por un plazo estimado de 35 años, en un caso, y de 25 años en el otro, y cuya superficie es utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente destina a áreas de restauración (Nota 7).

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

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Hasta un año	318.405	350.656
Entre uno y cinco años	1.074.076	589.968
Más de cinco años	3.336.661	3.460.224
TOTAL	4.729.142	4.400.848

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	En explotación
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En explotación
Hotel El Autor by Autograph Collection	Zorrilla 19, Madrid	En explotación
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En explotación
Hotel Mercer Plaza Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En explotación
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En explotación
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo
Hotel Nómade Madrid	Gran Vía 11, Madrid	En desarrollo
Parcela R1H1	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Parcela deportiva	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Otras fincas	San Roque, Cádiz	En desarrollo

En esta tabla se incluyen los inmuebles clasificados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como los inmuebles clasificados como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 5).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	En explotación
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En explotación
Hotel El Autor by Autograph Collection	Zorrilla 19, Madrid	En explotación
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club (*)	San Roque, Cádiz	En explotación
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En explotación
Hotel Mercer Plaza Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En explotación
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En explotación
Hotel & Villas La Hacienda (*)	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo
Hotel Nómade Madrid	Gran Vía 11, Madrid	En desarrollo

(*) Activos vendidos en el ejercicio 2025.

7.1. Movimientos del ejercicio

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	31/12/24	Altas	Bajas	Traspasos (Nota 5)	Cambios en valor razonable	31/12/25
Hoteles en explotación	402.000.000	50.123	(293.671)	(103.585.100)	(71.352)	298.100.000
Hoteles en desarrollo	264.962.000	34.333.669	(147.329.133)	-	6.797.850	158.764.386
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	3.567.277	9.941	(3.577.218)	-	-	-
TOTAL	670.529.277	34.393.733	(151.200.022)	(103.585.100)	6.726.498	456.864.386

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

(Euros)	31/12/23	Altas	Bajas	Traspasos (Nota 5 y 6)	Cambios en valor razonable	31/12/24
Hoteles en explotación	424.500.000	9.622.670	(241.548)	(33.200.000)	1.318.878	402.000.000
Hoteles en desarrollo	188.137.000	49.674.914	(6.497.323)	33.200.000	447.409	264.962.000
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	3.533.277	-	-	-	34.000	3.567.277
TOTAL	616.170.277	59.297.584	(6.738.871)	-	1.800.287	670.529.277

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Las altas del ejercicio 2025 corresponden, principalmente a costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 34.394 miles de euros (59.298 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), dentro del cual se incluyen 1.664 miles de euros (857 miles de euros en 2024) de gastos financieros y 772 miles de euros de gastos de personal. El principal CAPEX del ejercicio 2025 corresponde a los hoteles en desarrollo Nobu Madrid, Fairmont La Hacienda Hotel y Villas y Nômade Madrid (hotel Nômade Madrid en 2024).

Las bajas corresponden en su mayoría a los inmuebles asociados a las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y MHRE San Roque, S.L.U., vendidas en julio de 2025 (Nota 1).

Los cambios en el valor razonable a 31 de diciembre de 2025 se corresponden con los deterioros y/o revalorizaciones de los activos como consecuencia de las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes, así como, en su caso, con las ofertas vinculantes recibidas de los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta.

Los traspasos por importe neto de 103.585 miles de euros se corresponden con los inmuebles traspasados al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 5).

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

7.2. Otra información sobre las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 165.970.237 euros (178.945.694 euros a 31 de diciembre de 2024 - ver Nota 12.1).

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

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene compromisos de inversión en las Inversiones inmobiliarias por importe de 11 millones de euros (21 millones de euros en 2024).

7.3. Valoración de las inversiones inmobiliarias

En la Nota 4.4 se detallan los criterios de valor razonable de las inversiones inmobiliarias. 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:

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

31 de diciembre de 2025	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	4,75 - 6,00%	7,25%-8,00%
Hoteles en desarrollo	5,25% - 7,00%	8,50%-13,00%

31 de diciembre de 2024	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	4,75 - 7,50%	7,50% - 9,00%
Hoteles en desarrollo	5,25% - 7,00%	7,00% - 13,00%
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club y Hoyo 10	10,50% - 11,00%	12,50% - 13,00%

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

(Euros)	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Inmuebles en explotación a 31/12/25	298.100.000	304.400.000	292.100.000
Inmuebles en explotación a 31/12/24	405.567.277	417.960.000	393.609.000

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

(Euros)	Valor contable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Inmuebles en desarrollo a 31/12/25	158.764.386	159.286.000	155.310.000
Inmuebles en desarrollo a 31/12/24	264.962.000	267.467.000	262.278.000

7.4 Arrendamiento de las inversiones inmobiliarias

El Grupo tiene arrendadas a terceros las inversiones inmobiliarias que se indican a continuación a través de contratos de arrendamiento operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento del Hotel Radisson Collection Sevilla por un plazo inicial de obligado cumplimiento desde el 25 de junio de 2021 (fecha de entrega del hotel) y hasta el 31 de diciembre de 2026, y con tres prórrogas automáticas de 5 años cada una.

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

- Arrendamiento de espacios de restauración, por un plazo inicial de obligado cumplimiento de 5 años y con prórrogas automáticas y sucesivas de 5 años, si ninguna de las partes se opone.
- Arrendamiento de un local comercial, por un plazo de 5 años, que podrá renovarse por un único plazo de 5 años, si ninguna de las partes se opone.
- En relación al Hotel Mercer Plaza Sevilla, el contrato de arrendamiento firmado la cadena española Mercer el 8 de marzo de 2023 tiene una duración de 20 años a contar desde el 21 de abril de 2023 (fecha de entrega del hotel), siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres prórrogas automáticas de 5 años cada una.
- Arrendamiento asociado al Hotel JW Marriott tiene una duración de 25 años a contar desde el 27 de marzo de 2023 (fecha de entrega del hotel) siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo cuatro prórrogas automáticas de 5 años cada una.

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

- Contrato de arrendamiento por un plazo de 20 años a contar desde el 25 de marzo de 2023 (fecha de entrega del local de restauración), siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres prórrogas automáticas de 5 años cada una. Con fecha 29 de julio de 2025, el Grupo ha firmado una adenda del contrato de arrendamiento modificando la renta mínima garantizada tras la incorporación de un nuevo espacio de F&B una vez finalizadas las obras.
- Contrato de subarrendamiento de espacios de restauración en el Hotel JW Marriott, por un plazo de 20 años a contar desde el 27 de marzo de 2023, fecha de apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el subarrendatario. El 30 de octubre de 2024, se firmó una adenda que modifica temporalmente los términos del subarrendamiento del restaurante en el Hotel JW Madrid.
- Arrendamiento del Hotel Nobu de San Sebastián por un plazo de 20 años desde el 10 de agosto de 2023 (fecha de apertura del hotel), siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario, y con un máximo de 3 prórrogas automáticas por períodos sucesivos de 5 años cada una.
- Arrendamiento del Hotel Nobu Madrid, firmado el 4 de febrero de 2022 con una duración de 20 años, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario y el resto del plazo consiste en 3 prórrogas automáticas por períodos sucesivos de 5 años.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

- Arrendamiento del hotel Nômade Madrid firmado el 4 de enero de 2024, con una duración de 20 años. Adicionalmente, HOTEL tiene contratado una cesión de espacio en la azotea del Hotel Nômade Madrid, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2027, más una prórroga automática de 5 años de duración.

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

- o Cesión de espacio en la azotea del Hotel Nômade Madrid, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2027, más una prórroga automática de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del Hotel El Autor by Autograph Collection Madrid por un plazo de 25 años, a contar desde el 26 de noviembre de 2024 (fecha de entrega del Hotel), siendo los 5 primeros de obligado cumplimiento y con prórrogas automáticas por periodos de 5 años. El espacio de F&B se opera mediante un subarrendamiento, firmado el 12 de julio de 2024 bajo la marca "El Pimiento Verde". La duración inicial es de 5 años, prorrogables hasta 20 años.

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

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 13.853.794 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 (9.103.683 euros en 2024 - ver Nota 16.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	2025	2024
Suministros	24.618	75.059
Tributos	978.920	1.007.896
Otros gastos de explotación	345.540	1.289.766
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar (Nota 8.1)	1.088.969	(87.995)
TOTAL	2.438.047	2.284.726

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo, no cancelables (sin incluir los contratos afectos a los inmuebles clasificados como "Activos no corrientes mantenidos para la venta"), son los siguientes:

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Hasta un año	9.881.854	15.805.611
Entre uno y cinco años	27.055.485	52.018.885
Más de cinco años	1.739.100	971.862
TOTAL	38.676.439	68.796.358

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activos financieros a largo plazo						
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación						
Derivados de cobertura	-	-	317.981	390.937	317.981	390.937
Activos financieros a coste amortizado	-	-	3.185.121	4.856.363	3.185.121	4.856.363
	-	-	3.503.102	5.247.300	3.503.102	5.247.300
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	4.293.960	4.207.667	-	-	4.293.960	4.207.667
Derivados de cobertura (Nota 8.2)	-	-	-	32.993	-	32.993
Activos financieros a coste amortizado	-	-	5.499.859	5.719.214	5.499.859	5.719.214
	4.293.960	4.207.667	5.499.859	5.752.207	9.793.819	9.959.874
TOTAL	4.293.960	4.207.667	9.002.961	10.999.507	13.296.921	15.207.174

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

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	-	-	2.032.079	3.099.052	2.032.079	3.099.052
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	1.471.023	2.148.248	1.471.023	2.148.248
	-	-	3.503.102	5.247.300	3.503.102	5.247.300
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	4.398.316	4.176.256	4.398.316	4.176.256
Deudores varios	-	-	278.451	294.995	278.451	294.995
Derivados de Cobertura (Nota 8.2)	-	-	-	32.993	-	32.993
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	4.293.960	4.207.667	409.832	565.052	4.703.792	4.772.719
Otros activos corrientes	-	-	413.260	682.911	413.260	682.911
	4.293.960	4.207.667	5.499.859	5.752.207	9.793.819	9.959.874
TOTAL	4.293.960	4.207.667	9.002.961	10.999.507	13.296.921	15.207.174

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo por importe de 1.471.023 euros (2.148.284 euros en 2024) corresponde a provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar, asociadas principalmente a los aplazamientos de rentas acordados, con motivo de la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, con los arrendatarios de los hoteles operativos.

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

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Clientes	944.481	1.250.374
Facturas pendientes de formalizar	3.453.835	2.925.882
TOTAL	4.398.316	4.176.256

El saldo de facturas pendientes de formalizar corresponde principalmente a parte de la facturación por la renta variable correspondiente a los hoteles JW Marriot Madrid y Radisson Sevilla.

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

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

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Saldo inicial	(603.780)	(734.265)
Dotaciones	(1.179.056)	(182.122)
Reversiones	90.086	285.500
Aplicaciones	64.323	27.107
Saldo final	(1.628.427)	(603.780)

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Inversiones financieras a largo plazo		
Derivados de cobertura	317.981	390.937
Fianzas y depósitos	1.714.098	2.708.115
TOTAL	2.032.079	3.099.052
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	178.308	128.625
Fianzas	231.524	436.427
Derivados	-	32.993
Fondos de inversión	4.293.960	4.207.667
TOTAL	4.703.792	4.805.712

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Inversiones financieras a largo plazo

Dentro de las inversiones financieras a largo plazo se incluyen 204 miles de euros correspondientes a un derivado “CAP” que se formalizó el 24 de marzo de 2023 con Caixabank, para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que está sujeta la financiación obtenida en relación con el hotel Nomade Madrid. Con fecha 23 de mayo de 2025, se ha modificado el tipo de cobertura, sustituyendo dicho “CAP” por una combinación de opciones “Collar”. También se incluye un derivado “CAP” con Unicaja, que se formalizó el 5 de junio de 2023, para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que están sujetas las financiaciones obtenidas en relación con el hotel Mercer Plaza Sevilla, por un importe de 114 miles de euros (Nota 12.1).

Las primas pagadas por estos contratos de cobertura ascendieron a un total de 1.651.900 euros, registrándose un beneficio de 119.583 euros en el patrimonio neto (pérdidas por importe de 112.561 euros en 2024) (Nota 11.5). Además, durante el ejercicio 2025 el Grupo ha registrado bajo el epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” una pérdida por la amortización de la prima pagada de dichos derivados por importe de 206.923 euros (pérdida de 206.923 euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 16.5).

Las fianzas a largo plazo por importe de 949.668 euros (1.359.785 euros en 2024) corresponden principalmente a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los inmuebles y las obras realizadas en algunos inmuebles.

A corto plazo

Los fondos de inversión por importe de 4.293.960 euros (4.207.667 euros en 2024) corresponden a inversiones realizadas, que el Grupo espera recuperar en el corto plazo dado que se trata de inversiones temporales de excedentes de tesorería. Al 31 de diciembre de 2025 la valoración del fondo ha generado un ingreso financiero de 86.293 euros (pérdida de 495.763 euros al 31 de diciembre de 2024) que han sido registrados en “Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros” (en 2024 la pérdida se registró en la cuenta de “Variación del valor razonable en instrumentos financieros”). Por otro lado, el Grupo obtuvo unos beneficios durante el ejercicio 2024 por la compra y venta parcial de dichos fondos al 31 de diciembre de 2024 por importe de 922.713 euros (Nota 16.5).

Los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden a los depósitos de los hoteles en desarrollo.

9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Mercadería	107.938	194.605
Anticipos a proveedores	606.725	1.475.657
TOTAL	714.663	1.670.262

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

No se ha dotado en 2025 ni 2024 provisión alguna por deterioro.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El epígrafe de efectivo recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de estas a 31 de diciembre de 2025 es 29.711.404 euros (21.127.463 euros a 31 de diciembre de 2024). Sobre dicho saldo no existen restricciones a su disponibilidad ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2024, dentro de "Otros activos líquidos equivalentes", se incluían depósitos a un mes contratados con las entidades bancarias CaixaBank, S.A. y Banco de Sabadell, S.A. por importes de 49.000.000 euros y 3.000.000 euros respectivamente, a un tipo de interés de entre el 2,59% y 2,86% nominal anual y del 2,63% y 2,90% TAE. Los depósitos se contrataron durante el mes de diciembre de 2024 y han sido reembolsados en enero del 2025 generando un beneficio en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2025 por importe de 471.312 euros los cuales se encuentran registrados dentro del epígrafe "Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros" en la cuenta de resultados separada consolidada a 31 de diciembre de 2025 (25.317 euros a 31 de diciembre de 2024).

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.

11.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social de HOTEI está compuesto por 116.032.487 acciones (116.032.487 acciones a 31 de diciembre de 2024) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el BME Growth.

El detalle de los Accionistas con una participación superior a 5% en el capital de HOTEI, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

11.2. Prima de emisión

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

El 16 de julio de 2025, se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la que se aprobó la venta de las sociedades Alcaidesa Holding S.A.U. y MHRE San Roque S.L.U. y la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por importe de 166.942.655 euros. Con fecha 8 de agosto de 2025 se hizo efectivo el pago de dicho dividendo.

La prima de emisión es de libre distribución.

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 31/12/24	Distribución de resultados	Otras variaciones	Saldo al 31/12/25
Reserva legal	3.040.560	1.505.557	-	4.546.117
Reservas de sociedades consolidadas	49.241.552	-	(17.915.306)	31.326.246
Reservas voluntarias	29.233.823	-	(159.884)	29.073.939
	81.515.935	1.505.557	(18.075.190)	64.946.302
Resultados de ejercicios anteriores	(2.926.723)	11.154.138	2.926.723	11.154.138
TOTAL	78.589.212	12.659.695	(15.148.467)	76.100.440

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

Con fecha 11 de julio de 2025, la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo por importe de 13.550.012 euros a sus accionistas el cual fue aprobado en la Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2025.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas se incluye un importe de 9.707.248 euros (9.707.248 euros a 31 de diciembre de 2024) 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 HOTEI celebrada el 21 de junio de 2024 aprobó, entre varias cuestiones, compensar las pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 16.909.539 euros con cargo a dicha reserva voluntaria especial. En este sentido, se procedió a publicar el 27 de junio de 2024 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web corporativa de HOTEI 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 HOTEI se opuso a dicha compensación en tiempo y forma, los Administradores de HOTEI, en su reunión de fecha 18 de septiembre de 2024, acordaron por unanimidad ejecutar dicha compensación.

11.4. Acciones de la Sociedad Dominante

Durante el ejercicio 2025 HOTEI adquirió 160.024 acciones propias (225.233 acciones en 2024) a un precio medio de 2,44 euros por acción (2,62 euros por acción en 2024), y vendió 118.552 acciones propias (118.552 acciones propias en 2024) a un precio medio de 2,45 euros por acción (2,68 euros por acción en 2024). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 159.884 euros (112.521 euros en 2024), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 11.3).

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante mantenía en cartera 333.286 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (373.951 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2024).

11.5. Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor a 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/24	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/25
Cobertura de flujos de efectivo	(902.299)	119.583	-	-	-	(782.716)
TOTAL	(902.299)	119.583	-	-	-	(782.716)

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Euros)	Saldo al 31/12/23	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/24
Cobertura de flujos de efectivo	(789.738)	(112.561)	-	-	-	(902.299)
TOTAL	(789.738)	(112.561)	-	-	-	(902.299)

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	164.146.012	164.847.435
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	158.654.819	158.032.026
Acreedores por arrendamiento financiero	-	18.542
Derivados (Nota 12.4)	14.383	-
Otros pasivos financieros (Nota 12.2)	5.476.810	6.796.867
	164.146.012	164.847.435
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	18.354.370	67.750.508
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	4.983.190	45.299.294
Acreedores por arrendamiento financiero	-	4.812
Derivados (Nota 12.4)	18.637	-
Otros pasivos financieros (Nota 12.2)	232.653	394.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12.3)	13.119.890	21.855.614
Otros pasivos corrientes	-	196.788
	18.354.370	67.750.508
TOTAL	182.500.382	232.597.943

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024 sin considerar los gastos de formalización de deudas por importe de 2.170.216 euros es como sigue:

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

12.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			165.970.237	161.427.599	4.542.638
Hotel JW Madrid - Tramo A (2014)	2,95%	2030	8.152.047	6.324.719	1.827.328
Hotel JW Madrid - Tramo A (2016)	2,95%	2026	174.071	-	174.071
Hotel JW Madrid - Tramo B	2,95%	2027	10.105.725	9.841.650	264.075
Hotel JW Madrid - Préstamo Aval ICO	3,35%	2027	30.798.400	29.993.600	804.800
Hotel Nómade Madrid	Euribor + 2,00%	2033	37.705.601	37.705.601	-
Hotel Mercer Plaza Sevilla	Euribor + 1,75%	2033	7.645.157	7.342.183	302.974
Hotel Nobu San Sebastián	Euribor + 1,50%	2037	12.551.125	12.233.375	317.750
Hotel El Autor by Autograph Colletion	Euribor + 1,50%	2034	22.800.000	22.428.360	371.640
Hotel Nobu (Madrid)	Euribor + 1,50%	2032	12.278.111	12.278.111	-
Hotel Radisson Collection Sevilla	Euribor + 1,50%	2032	23.760.000	23.280.000	480.000
Intereses devengados pendientes de pago			440.813	-	440.813
Gastos de formalización de deudas			(2.772.780)	(2.772.780)	-
Otras			(261)	-	(261)
TOTAL			163.638.009	158.654.819	4.983.190

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 se ha obtenido las siguientes financiaciones:

Con fecha 7 de mayo de 2025 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con Abanca, vinculada al hotel Nobu Madrid. El importe total del contrato es de 27.000 miles de euros y su duración es de siete años a contar desde la firma del contrato, es decir, hasta el 1 de junio de 2032. Al 31 de diciembre de 2025 el capital dispuesto del mencionado préstamo es de 12.278 miles de euros.

Con fecha 24 de marzo de 2023 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con Caixabank, vinculada al Hotel Nômade Madrid por importe total de 35.000 miles de euros, estando dispuesto a 30 de junio 2025 el Tramo A por 28.000 miles de euros, quedando pendiente de disponer el Tramo B por 7.000 miles, que sirve para financiar el capex de la reforma prevista sobre dicho hotel. Esta financiación tiene un plazo de 10 años, con 2 años de carencia, y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 2,00%. En relación con este contrato, con fecha 23 de mayo de 2025 se ha producido una novación en la que se incrementa el importe del Tramo B en 10.000 miles de euros adicionales, además de prorrogar su periodo de duración por 24 meses adicionales, ampliando el periodo de carencia hasta el 24 de marzo de 2027. Al 31 de diciembre de 2025 el saldo dispuesto asciende a 37.705 miles de euros (28.000 miles de euros en 2024).

Con fecha 28 de enero de 2021 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con el Banco Santander, vinculado al hotel Radisson Collection Sevilla por importe de 18.634 miles de euros. Dicho contrato tenía como fecha de vencimiento el 5 de junio de 2025. Con fecha 28 de mayo de 2025, se ha amortizado anticipadamente dicho préstamo y se ha firmado un contrato de financiación hipotecaria con el Banco Sabadell, vinculado al mismo hotel, por importe de 24.000 miles de euros. La duración del contrato será de 7 años, es decir, hasta el 28 de mayo de 2032 y el tipo de interés aplicable es del 3,54% anual. Al 31 de diciembre de 2025 el préstamo se encuentra dispuesto en su totalidad.

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel JW Marriott Madrid, el Hotel Mercer Plaza Sevilla, el hotel El Autor Autograph Collection, el Hotel Nômade Madrid y el Hotel Radisson Collection Sevilla requieren cumplir con una serie de ratios financieros, en algún caso, aplicable una vez que el hotel lleve cierto período en funcionamiento. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2024 el Grupo cumplía con los ratios).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

Durante el ejercicio 2024 se obtuvieron las siguientes financiaciones:

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

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

Con fecha 17 de diciembre de 2024 se firmó un contrato de financiación con Banco Sabadell, S.A., por importe de 22.000 miles de euros. Esta financiación tiene un plazo de 2 años y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 1.75%. En 2024 el Grupo clasificó el préstamo en el corto plazo dado que dicha financiación estaba asociada a la realización de una operación que no se había realizado en dicho momento y, por tanto, se activó la cláusula de vencimiento anticipado. Con fecha 28 de mayo de 2025, el Grupo repagó el 100% de dicho

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

préstamo.

Con fecha 17 de diciembre de 2024, HOTEI San Roque firmó un contrato de financiación con Banco Sabadell por importe de 10.000 miles de euros habiéndose dispuesto de 6.041 miles de euros, de los cuales a cierre del ejercicio 2024 quedaban pendientes de pago 716 miles de euros, que fueron repagados durante 2025. Esta financiación tiene un vencimiento a diciembre del 2026 y está sujeta a un tipo de interés variable Euribor + 1,75%.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 6.018 miles de euros (6.966 miles de euros en 2024) (Nota 16.4), de los cuales se han activado 1.664 miles de euros (857 miles de euros en 2024) correspondientes a los gastos financieros a las inversiones inmobiliarias en desarrollo (Nota 7) Adicionalmente, las deudas clasificadas dentro de los Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta han devengado intereses por 1.368 miles de euros (Nota 16.4).

12.2. Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	1.743.423	2.746.675
Pasivos por arrendamiento	3.733.387	4.050.192
TOTAL	5.476.810	6.796.867
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos por arrendamiento	190.653	350.656
Otros	42.000	43.344
TOTAL	232.653	394.000

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.

Por otro lado, en dicho epígrafe también se incluyen a 31 de diciembre de 2025, 893 miles de euros (934 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que aportó el grupo Marriott al comienzo del arrendamiento del Hotel JW Marriott, como contribución ("key money") por haber entregado dicho hotel siguiendo los estándares de calidad de JW Marriott. De dicha cantidad, la Sociedad Dominante debe ir entregando una parte al arrendatario de dicho hotel, según las condiciones acordadas en el contrato de arrendamiento. Asimismo, si bien dicha cantidad fue aportada por el grupo Marriott a fondo perdido, en caso de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, la Sociedad Dominante deberá devolver la parte proporcional en función del plazo transcurrido del arrendamiento. Por este concepto se encuentran registrados en el corto plazo 42 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

12.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Proveedores y otros acreedores	12.083.669	17.544.553
Remuneraciones pendientes de pago al personal	764.683	3.168.022
Anticipos de clientes	271.538	1.143.039
TOTAL	13.119.890	21.855.614

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

Dentro de remuneraciones pendientes de pago al personal al 31 de diciembre de 2025 se incluyen principalmente provisiones por bonus e incentivos por importe de 756 miles de euros, de los cuales se encontraban pendientes de pago al cierre del ejercicio 701 miles de euros (440 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) además de 41 miles de euros de pagas extras (Nota 16.2). Adicionalmente, en 2024 se incluían indemnizaciones devengadas durante el ejercicio por importe de 2.514 miles de euros las cuales se encontraban pendientes de pago en dicha fecha. El importe recogido en la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio 2024 correspondiente a dichas indemnizaciones ascendió a 3.110 miles de euros registrados bajo el epígrafe de "gastos de personal" (Nota 16.2), los cuales al cierre del ejercicio 2025 han sido pagados en su totalidad.

Los anticipos de clientes corresponden principalmente con pagos recibidos por anticipado de los clientes del Hotel Villa Miraconcha.

12.4. Derivados

El derivado por importe de 14 miles de euros corresponde a una permuta de tipos de interés "IRS" que se formalizó con fecha 8 de octubre de 2024 con el Banco Sabadell, para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que está sujeta la financiación obtenida en relación con el Hotel El Autor by Autograph Madrid (Nota 12.1). Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 ascienden a una pérdida neta de 37 miles de euros (beneficio de 33 miles de euros en 2024) (Nota 16.6).

En el pasivo corriente se ha registrado un importe de 19 miles de euros, vinculado a los intereses devengados a corto plazo del citado instrumento.

**Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de
2025**

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1. Provisiones a largo plazo

El detalle y los movimientos de las provisiones incluidas en este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	Saldo al 31/12/24	Dotaciones / (reversiones)	Aplicaciones	Saldo al 31/12/25
Provisión para otras responsabilidades	-	3.039.277	-	3.039.277
TOTAL	-	3.039.277	-	3.039.277

Las provisiones a largo plazo se corresponden con ciertas garantías derivadas del contrato de compraventa de las participaciones y acciones de las sociedades MHRE San Roque, S.L.U y Alcadesa Holding, S.L. (Nota 1). El cálculo de dicha provisión se ha determinado en base a la mejor estimación de la Sociedad, teniendo en cuenta la mejor información disponible de los gastos asociados a las obras pendientes de ejecutar en los inmuebles asociados a las sociedades vendidas.

13.2. Provisiones a corto plazo

El detalle y los movimientos de las provisiones incluidas en este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 era el siguiente:

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

Con fecha 29 de diciembre de 2023 la Sociedad firmó un acuerdo de resolución anticipada relativo al contrato de arrendamiento con el inquilino del edificio sito en Alcalá 26 dando lugar a una indemnización por importe de 500 miles de euros. Dicha indemnización fue ejecutada y pagada con fecha 12 de enero de 2024.

13.3. Contingencias

No existen contingencias al 31 de diciembre de 2025 (misma situación a 31 de diciembre de 2024).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	41.116	1.428.649
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	2.881.741	252.753
TOTAL	2.922.857	1.681.402
Pasivos fiscales		
Pasivos por impuesto diferido	279.905	2.514.294
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	172.505	280.492
Retenciones	136.438	438.088
Seguridad Social	63.452	127.833
TOTAL	652.298	3.360.707

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

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, HOTEI y una de sus sociedades dependientes se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%. En este sentido, durante el ejercicio 2025 el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios (tampoco en el mismo período de 2024), excepto por el beneficio que genero la venta de ciertos activos en 2024 que sí tributó bajo régimen general tal y como se explica más adelante.

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en los ejercicios 2025 y 2024 es 0%, excepto por el beneficio generado por la venta de ciertos activos en 2024 que sí tributó bajo régimen general tal y como se explica más adelante.

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Euros)	2025					
	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	-	-	18.549.841	-	-	(782.716)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	18.549.841	-	-	(782.716)
Diferencias permanentes	1.460.172	(911.924)	548.248	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(6.787.701)	(6.787.701)	-	(119.583)	(119.583)
Base imponible (resultado fiscal)	1.460.172	(7.699.625)	12.310.388			(902.299)

(Euros)	2024					
	Cuenta de resultados separada consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	11.154.138	-	-	(902.299)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(189.110)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			11.343.248			(902.299)
Diferencias permanentes	10.188	-	10.188	-	-	-
Diferencias temporarias	1.697.164	(45.300)	1.651.864	112.561	-	112.561
Base imponible (resultado fiscal)			13.005.300			(789.738)
Base imponible (régimen especial)			12.248.860			(789.738)
Base imponible (régimen general)			756.440			-

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.

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 Baja por desinversión en Alcaidesa Holding, S.A.U.	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)	Traspasos	Saldo final
EJERCICIO 2025					
Pasivos por impuesto diferido					
Valoración inversiones inmobiliarias	2.514.294	(2.234.389)	-	-	279.905
TOTAL	2.514.294	(2.234.389)	-	-	279.905

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en Cuenta de resultados separada consolidada	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)	Traspasos	Saldo final
EJERCICIO 2024					
Pasivos por impuesto diferido					
Valoración inversiones inmobiliarias	2.514.294	-	-	-	2.514.294
TOTAL	2.514.294	-	-	-	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	31/12/25	31/12/24
2017	20.936	20.936
2018	27.192	27.192
TOTAL	48.128	48.128

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

Ejercicio de generación	31/12/25
2021	3.624
2023	798.090
2024	298.594
TOTAL	1.100.308

El Grupo no ha registrado el activo por impuesto diferido correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensar, dado que los Administradores de HOTEI 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
2025**

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	
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	4.494.600	-	-	4.494.600

- 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>				
HOTEI Properties Group, SOCIMI, S.A.	174.944.707	4.546.117	1.080.879	180.571.703
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	101.080	-	101.080
<u>Rentas sujetas al tipo general</u>				
HOTEI Properties Group, SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	26.139	-	26.139

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

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

**Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de
2025**

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
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2022</u>			
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	330.288	-	330.288
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2023</u>			
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	1.609.336	-	1.609.336
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2024</u>			
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	1.130.123	-	1.130.123
Hoteli Properties Group, SOCIMI, S.A.	13.550.012	-	13.550.012

No hay dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas a tipo general.

- 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 Dominante ha distribuido durante el ejercicio 2025 un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por importe de 166.942.655 euros. El ejercicio del que procede la prima aplicada es el 2025 y han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15% y 19%.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

Sociedad	Fecha del acuerdo
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019</u>	
Millenium Hotels C220, S.L.U.	29/06/2020
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2020</u>	
Millenium Hotels C220, S.L.U.	30/06/2021
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2021</u>	
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	30/06/2022
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2022</u>	
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	30/06/2023
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2023</u>	
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	30/06/2024
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2024</u>	
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	30/06/2025
Hoteli Properties Group, SOCIMI, S.A. (dividendo referido en el apartado c)	30/06/2025
Hoteli Properties Group, SOCIMI, S.A. (dividendo referido en el apartado d)	16/07/2025

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” y “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado (Notas 5 y 7) están destinados a arrendamiento:

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
07/11/2019	07/11/2019	Activo propiedad de HOTEI	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 HOTEI	Edificio – Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro N.º 4, Bilbao	Hotelero
26/04/2019	21/04/2023	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – Hotel Mercer Plaza Sevilla	Plaza de San Francisco N.º 11, Sevilla	Hotelero
31/10/2019	27/03/2023	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – Hotel JW Marriot Madrid	Sevilla N.º 2, Madrid	Hotelero

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

28/12/2021	28/12/2021	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – futuro Hotel Nobu Madrid	Alcalá N.º 26, Madrid	Hotelero
27/10/2022	27/10/2022	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – Hotel Autor by Autograph Collection	Zorrilla N.º 18, Madrid	Hotelero
27/10/2022	27/10/2022	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – Hotel Nomade Madrid	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 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

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 Notas 5 y 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 anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 no se ha dispuesto de reservas, distinta del dividendo distribuido contra prima de emisión mencionado en la letra d), que no haya sido para su distribución.

15. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

	Arrendamiento de hoteles		Otras actividades		Unidad Corporativa		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios	21.311.639	17.233.516	5.807.319	4.138.511	-	-	27.118.958	21.372.027
Aprovisionamientos	-	-	(834.363)	(465.051)	-	-	(834.363)	(465.051)
Otros ingresos de explotación	1.842.229	1.220.432	-	-	-	-	1.842.229	1.220.432
Trabajo realizado para su activo	772.217	-	-	-	-	-	772.217	-
Gastos de personal	-	-	(2.127.424)	(1.792.880)	(2.835.792)	(7.461.463)	(4.963.216)	(9.254.343)
Otros gastos de explotación	(1.620.679)	(5.166.549)	(1.738.396)	(1.402.176)	(4.421.520)	-	(7.760.595)	(6.568.725)
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(1.088.969)	87.995	-	-	-	-	(1.088.969)	87.995
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6.726.498	1.766.287	-	-	-	-	6.726.498	1.766.287
Amortización del inmovilizado	(240.216)	-	(4.891)	(3.661)	(95.799)	(216.275)	(340.906)	(219.936)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	-	(389.603)	-	9.363.170	-	8.973.567
Otros resultados	-	-	40.307	(72.003)	(813.709)	180.803	(773.312)	108.800
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	27.702.719	15.141.681	1.142.642	13.137	(8.166.820)	1.868.235	20.678.541	17.021.053
Resultado por desinversiones	7.631.943	-	-	-	-	-	7.631.943	-
Ingresos y gastos financieros, neto	(6.166.422)	(5.235.200)	-	-	557.392	(4.552)	(5.609.030)	(5.239.752)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	29.168.240	9.818.486	1.142.642	13.137	(7.609.428)	1.949.678	22.701.454	11.781.301
Total activos	501.669.616	727.112.587	783.764	32.871.834	6.032.644	21.469.808	508.486.024	781.454.229
Total pasivos	179.619.250	226.752.689	637.465	7.982.912	5.935.244	1.223.048	186.191.959	235.958.650
Otros desglosos								
Adquisiciones de inmovilizado intangible y material	-	-	2.605	79.049	91.476	734.706	94.081	813.755
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	34.393.733	59.297.584	-	-	-	-	34.393.733	59.297.584

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 13.853.794 euros (17.107.932 euros en 2024 – ver Nota 7.4), así como los ingresos asociados a los contratos de arrendamiento de los inmuebles clasificados como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” por importe de 5.276.855 euros (Nota 5). Por último, los inmuebles asociados a la Sociedad San Roque, S.L.U. han generado ingresos previos a su venta por importe de 2.180.990 euros (125.584 euros en 2024). Adicionalmente, durante el ejercicio se han obtenido ingresos por la actividad hotelera de Villa Miraconcha por importe total de 5.807.319 euros (4.138.511 euros en 2024).

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

(Euros)	2025	2024
Madrid	10.165.471	8.841.672
Alicante	-	359.462
Bilbao	5.276.855	3.992.053
San Sebastián	5.807.319	4.255.511
Cádiz	2.180.990	125.584
Sevilla	3.688.323	3.797.745
TOTAL	27.118.958	21.372.027

16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Sueldos y salarios	3.415.825	4.791.139
Gasto por indemnizaciones (Nota 12.3)	42.172	3.110.000
Provisión por Bonus y otros conceptos retributivos (Nota 12.3)	753.011	499.629
Seguridad Social a cargo de la empresa	749.718	849.954
Otros gastos de personal	2.490	3.621
TOTAL	4.963.216	9.254.343

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025				
Resto de Equipo Directivo	3	1	4	4	-
Resto de empleados	22	34	56	66	1
TOTAL(*)	25	35	60	70	1
EJERCICIO 2024					
Resto de Equipo Directivo	2	1	3	4	-
Directores de departamento	7	2	9	10	-
Resto de empleados	67	44	111	128	-
TOTAL	76	47	123	142	-

(*) La variación del número de empleados a cierre del ejercicio 2025 principalmente se debe a la venta de las Sociedades MHRE San Roque, S.L.U. y Alcaidesa Holding, S.L. (Nota 1).

16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Arrendamientos y cánones	43.534	98.496
Reparaciones y conservación	144.489	349.248
Servicios de profesionales independientes	4.652.193	3.993.886
Transportes	1.268	4.775
Primas de seguros	231.042	223.801
Servicios bancarios y similares	134.294	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	503.362	479.289
Suministros	322.055	169.045
Otros servicios	301.046	217.998
TOTAL	6.333.284	5.536.538

16.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	5.721.996	6.109.310
Otros gastos financieros	521.292	756.861
TOTAL	6.243.288	6.866.171

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

16.5. Variación del valor razonable en instrumentos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Beneficios en Cartera de Negociación	(567)	(922.713)
Pérdidas en Instrumentos Derivados (Nota 8.2)	255.544	206.923
Beneficios de Instrumentos derivados (Nota 8.2)	(11.201)	(35.834)
Pérdidas de Cartera de Negociación (Nota 8.2)	-	495.763
TOTAL	(243.776)	(255.861)

16.6. Ingresos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Intereses por saldos en cuentas corrientes bancarias	195.514	330.064
Intereses por créditos a empresas	4.547	9.262
Otros ingresos financieros	685.978	759.477
TOTAL	886.039	1.098.803

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2025	
Vouching S.L. (Grupo Sancus Capital)	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de HOTEI	Administradores

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2024	
Vouching S.L. (Grupo Sancus Capital)	Entidad vinculada a consejeros
Grupomillennium Investment Partners, S.L. (*)	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L. (*)	Entidad vinculada a consejeros
Millennium Development, S.L. (*)	Entidad vinculada a consejeros
A&J Home Systems, S.L. (*)	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de HOTEI	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de HOTEI	Alta dirección

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

17.1. Entidades vinculadas

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	2025	2024
Arrendamientos (Nota 6.1)	-	(103.014)
Servicios profesionales	(2.008.315)	(273.973)
TOTAL	(2.008.315)	(376.987)

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	31/12/25	31/12/24
Acreeedores varios	-	(331.507)
TOTAL	-	(331.507)

Con fecha 11 de noviembre de 2024 la Sociedad Dominante firmo un contrato con la sociedad Vouching, S.L. (Grupo Sancus Capital) para la prestación de servicios de gestión y consultoría estratégica. Dicho contrato contempla una remuneración fija anual que a diciembre de 2025 asciende a 2.008.315 euros (273.973 euros en 2024), y unos incentivos a largo plazo cuyo devengo queda condicionado a que el valor de la Sociedad se incremente en una proporción superior al 10% y se proporcione a todos los accionistas la posibilidad de realizar el valor de su inversión, no habiéndose devengado dichos incentivos durante el año 2025 ni 2024. Este contrato fue ratificado en la Junta General de Accionistas de 16 de diciembre de 2024. En dicha Junta General de Accionistas D. Francisco Borja Escalada Jimenez renunció a su retribución como CEO de la Sociedad.

17.2. Administradores y alta dirección

La Junta de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2025 ha aprobado la reducción de los miembros el Consejo de Administración de HOTEI a 6 personas, 4 hombres y 2 mujeres. A 31 de diciembre de 2024 estaba formado por 10 personas, 7 hombres y 3 mujeres.

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

(Euros)	2025	2024
Administradores		
Sueldos	204.000	243.333
Dietas	233.000	235.500
	437.000	478.833
Alta dirección		
Sueldos	-	700.000
Bonus	-	-
	-	700.000
TOTAL	437.000	1.178.833

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los actuales Administradores ni a los anteriores Administradores (tampoco al 31 de diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores o a su representante persona física, ni había obligaciones asumidas por cuenta de este a título de garantía (tampoco al 31 de diciembre de 2024).

El Grupo considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales del Grupo, tales como la planificación, dirección y control de las actividades y que hayan sido establecidos de tal forma en sus contratos. Dado que las decisiones estratégicas del Grupo recaen en el Comité Ejecutivo Inmobiliario (órgano delegado del Consejo de Administración) formado en su totalidad por consejeros de la Sociedad Dominante, el Grupo no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección. En el ejercicio 2024, el importe registrado en “Alta dirección” recogía el salario del ex CEO de la Sociedad.

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

A 31 de diciembre de 2025, en relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el resto de los Administradores de la Sociedad Dominante han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de HOTEI, excepto por la comunicada en el párrafo anterior.

Durante el ejercicio 2025 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores de HOTEI, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 97 miles de euros (130 miles de euros en 2024).

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 se han dotado correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 1.179 miles de euros, que afectan principalmente a saldos provenientes de hoteles en explotación (en 2024 se dotaron correcciones valorativas por deterioro por importe neto de 182.122 euros que afectan principalmente a saldos provenientes de hoteles en explotación).
- **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 2025 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 37% (29,7% al 31 de diciembre de 2024). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 29,7 millones de euros (21,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) y el saldo que la Sociedad tiene invertidos del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 4 millones de euros, para el cálculo de la deuda financiera neta, el LTV se reduciría a 31 % (18,4 % a 31 de diciembre de 2024). Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 86 millones de euros (17,84 millones de euros a 31 de diciembre de 2024). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los Administradores de HOTEL entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles del Grupo y la duración de los contratos de arrendamiento (Nota 7.1), los Administradores de HOTEL entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2025 aproximadamente un 33% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (56% a 31 de diciembre de 2024). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, si bien para un 44% de la deuda con entidades de crédito se han formalizado contratos de cobertura de tipo de interés ("CAP") que limitan la exposición a una potencial subida del tipo de interés. Dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores de HOTEL consideran que este riesgo es moderado.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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)	2025	2024
Servicios de auditoría	76.400	106.240
Otros trabajos de revisión y verificación contable	30.574	29.980
Otros servicios distintos de auditoría	12.770	26.630
TOTAL	119.744	162.850

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)	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	34,3	23,9
Ratio de operaciones pagadas	31,8	22,8
Ratio de operaciones pendientes de pago	51,1	67,6
(Euros)	2025	2024
Total pagos realizados	44.756.832	85.230.687
Total pagos pendientes	6.663.618	2.124.797
Volumen monetario de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	33.585.964	75.991.017
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	75%	89%
(Número de facturas)	2025	2024
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.023	5.595
Porcentaje sobre el total de facturas	86%	91%

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades en el ejercicio 2025 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

19.3 Otra información

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

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

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

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 4 de marzo de 2026, la Sociedad ha vendido el Hotel Melia de Bilbao por 63 millones de euros (Nota 5). La operación se enmarca dentro de la estrategia de la Sociedad de rotar activos non-core para centrarse únicamente en activos de lujo y ultra-lujo.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad el Grupo

Durante 2025, España ha consolidado su posición como una de las principales potencias turísticas mundiales, manteniéndose entre los dos destinos más visitados a nivel global. El ejercicio se ha caracterizado nuevamente por un sólido crecimiento de la demanda, superando los registros históricos del año anterior, en un entorno internacional marcado por tensiones geopolíticas persistentes, una moderación del crecimiento económico en la zona euro y un contexto financiero todavía condicionado por políticas monetarias restrictivas durante buena parte del ejercicio.

Según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), España recibió en 2025 más de 96,8 millones de turistas internacionales, lo que representa un incremento del 2,9% respecto a 2024. El gasto medio por turista continuó su tendencia alcista, situándose en 1.398 euros, un 3,9% más que el año anterior, reflejando el fortalecimiento del turismo de mayor valor añadido y la creciente relevancia del segmento premium y de lujo. En el conjunto de 2025, el gasto total de los turistas internacionales alcanzó los 134.712 millones de euros, un 6,8% más que en el ejercicio anterior.

Las pernoctaciones en establecimientos hoteleros alcanzaron los 371,2 millones en el conjunto del año 2025, lo que supone un aumento del 2,0% respecto a 2024. El grado medio de ocupación por plazas se situó en el 63,1%, mejorando en 1,7 puntos porcentuales respecto al ejercicio anterior, mientras que la ocupación en fines de semana alcanzó el 68,4%, consolidando la fortaleza tanto del segmento urbano como del vacacional.

En el segmento de hoteles de 5 estrellas, donde opera el Grupo, la tarifa media diaria (ADR) alcanzó los 277,5 euros, lo que supone un incremento del 0,4% respecto a 2024, manteniéndose como una de las categorías con mayor crecimiento tarifario. Por su parte, el ingreso medio por habitación disponible (RevPAR) se situó en 154,2 euros, un +0,4% respecto al ejercicio anterior, impulsado tanto por la mejora de la ocupación como por el crecimiento sostenido de tarifas.

En este sentido, de acuerdo con el informe *Inversión Hotelera 2025* de Colliers, el año 2025 finalizó con un volumen de inversión hotelera de 4.275 millones de euros, un 28% superior a 2024, incluyendo hoteles en operación, inmuebles para su reconversión a uso hotelero y suelos para nuevos desarrollos, consolidando los altos niveles de actividad de los últimos años. Durante el ejercicio se transaccionaron 194 activos, por encima de los 179 registrados en 2024.

Durante los últimos cinco años, la inversión hotelera ha superado de forma recurrente el umbral de los 3.000 millones de euros, consolidando un nivel de actividad elevado y sostenido en el tiempo. En este contexto, 2025 se sitúa como el segundo mejor registro histórico del mercado hotelero español.

España continúa atrayendo a un turista de mayor calidad y elevando el grado de desestacionalización del parque hotelero.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Los inversores continúan realizando una fuerte apuesta por activos de calidad y, incluido, del segmento lujo. Muestra de ello se observa en la inversión hotelera que mantiene e incrementa el interés en activos de más nivel. El sector turístico mantiene un enfoque de atracción de turistas de mayor poder adquisitivo impactando significativamente en los precios medios por habitación de los hoteles de lujo y ultra lujo.

España continúa afianzándose como uno de los principales destinos de inversión hotelera a nivel europeo. El liderazgo turístico del país, la diversidad de destinos y una estructura de mercado cada vez más líquida y profesionalizada han configurado un entorno especialmente atractivo para el capital, tanto nacional como internacional, capaz de acoger perfiles inversores diversos y de sostener un elevado nivel de actividad de forma recurrente, según destaca el citado informe.

Este comportamiento confirma la fortaleza estructural del segmento lujo y upscale, caracterizado por una demanda menos elástica al precio y por el creciente peso del cliente internacional de alto poder adquisitivo.

Si bien el entorno financiero ha continuado condicionado por un coste de financiación superior al promedio de la última década, la progresiva estabilización de los tipos de interés en la segunda mitad del ejercicio ha favorecido la reactivación de determinadas operaciones. Los inversores institucionales, fondos internacionales y vehículos especializados han reafirmado su apuesta por el mercado hotelero español, apoyados en la solidez de sus fundamentales: crecimiento estructural de la demanda, capacidad de incremento tarifario, posicionamiento internacional del destino y resiliencia demostrada en escenarios adversos.

En este contexto, el mercado hotelero español continúa consolidándose como uno de los más relevantes y atractivos de Europa, especialmente en el segmento de alta gama. Las perspectivas para 2026 apuntan a un escenario de crecimiento más moderado pero sostenible, sustentado en la fortaleza estructural del sector. El mercado ha demostrado una notable capacidad para sostener su desempeño operativo en entornos macroeconómicos complejos, apoyado en una demanda turística sólida y diversificada y en una oferta en constante evolución.

Por otro lado, la escalada del conflicto con Irán ha provocado un incremento significativo de los precios energéticos, lo que ha derivado en presiones inflacionistas adicionales en la eurozona y en una moderación de las expectativas de crecimiento económico. Este entorno impacta en la estructura de costes del sector hotelero especialmente en partidas como energía, y aprovisionamientos, pudiendo afectar a los márgenes operativos si no se trasladan dichos incrementos a precios.

En el ámbito turístico internacional, este contexto también ha generado efectos de sustitución geográfica que han beneficiado a destinos considerados seguros y consolidados, como España donde Hotei concentra el 100% de su actividad, que está actuando como destino refugio observándose un desplazamiento de la demanda turística, especialmente en el segmento de alto poder adquisitivo.

En conjunto, la Sociedad considera que, si bien el conflicto introduce elementos de incertidumbre el posicionamiento en el segmento de lujo y en un mercado como el español caracterizado por su fortaleza estructural y atractivo turístico permite mitigar los riesgos y, en

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

determinados casos, podría capitalizar oportunidades derivadas de la reconfiguración de los flujos turísticos internacionales.

La evolución futura dependerá en gran medida de la duración e intensidad del conflicto, así como de su impacto sobre los mercados energéticos, la inflación y la confianza del consumidor a nivel global. En este sentido, la Sociedad mantendrá una gestión prudente, monitorizando la evolución del conflicto y adaptando su estrategia, con el objetivo de mitigar riesgos y aprovechar posibles oportunidades de mercado.

Una de las transacciones más importantes del sector del ejercicio ha sido la venta por parte de HOTEL durante el mes de julio de 2025 del complejo de lujo hotelero Fairmont la Hacienda en Cádiz y dos campos de golf a las sociedades Flame Hotel and Golf Holding y Flame Hotel and Golf Equity, propiedad de fondos gestionadas por Activum SG por un valor de transacción de activos de 175 millones de euros. La venta se enmarca dentro de la estrategia del Grupo de mantener una cartera centrada únicamente en zonas turísticas 100% consolidadas en lujo y ultra lujo.

Evolución de los negocios y situación del Grupo

En este entorno, el Grupo ha logrado mejoras significativas en sus principales magnitudes operativas, alcanzando unos ingresos de 27,12 millones de euros, lo que representa un incremento del 27% respecto a 2024, y un EBITDA de 15,38 millones de euros, frente a 6,4 millones de euros en el ejercicio anterior (+140%).

Este comportamiento positivo es consecuencia tanto de la mejora de la actividad hotelera como de la implementación del plan de contención de costes iniciado a finales de 2024.

La cifra de ingresos se sitúa en 27,12 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 27% respecto al ejercicio 2024. Las principales razones de esta evolución son, i) la contribución de un mayor número de activos en comparación con el ejercicio anterior, en 2024 no contribuyeron los hoteles El Autor de Madrid y Fairmont La Hacienda (vendido el pasado 31 de julio), al haber iniciado su actividad en noviembre y diciembre de 2024, respectivamente, ni el hotel Meliá Bilbao, que permaneció en proceso de reforma hasta junio de 2024. Por el contrario, en ese mismo ejercicio, el hotel Lucentum contribuyó únicamente hasta el mes de marzo, fecha en la que fue vendido, y el hotel Nômade Madrid (anteriormente Iberostar Las Letras) lo hizo únicamente durante los seis primeros meses, al iniciarse su reforma en julio de 2024; ii) en segundo, destaca la contribución al perímetro de consolidación de la sociedad Hotel Villa Miraconcha, operadora del hotel Nobu de San Sebastián, durante doce meses en 2025 frente a tres meses en 2024, circunstancia a la que se añade una significativa mejora operativa de dicho activo.

El EBITDA se situó en 15,38 millones de euros, lo que representa un incremento del 140% respecto a 2024, debido fundamentalmente al incremento de los ingresos anteriormente descrito y a la reducción de los costes de personal tras el proceso de reestructuración llevado a cabo entre finales de 2024 y enero de 2025.

Por su parte, el resultado neto ascendió a 18,55 millones de euros, frente a 11,15 millones de euros en 2024 (+66%), impulsado por la evolución favorable del EBITDA, el impacto positivo de las valoraciones realizadas por expertos independientes (+6,7 millones de euros) y el

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

resultado obtenido de la venta de las sociedades vinculadas al Hotel Fairmont La Hacienda y a los dos campos de golf, formalizada el pasado 31 de julio por importe de 3,5 millones de euros.

Adicionalmente, el Grupo ha continuado con el plan de contención de costes iniciado a finales de 2024.

El resultado positivo del ejercicio 2024, permitió al Grupo proponer el reparto del pago de un dividendo de la Sociedad Dominante por importe de 13,55 millones de euros (0,116 euros por acción), lo que ha supuesto el primer reparto de dividendos de la historia del Grupo, mostrando el firme compromiso del Grupo con la remuneración al Accionistas, dicho dividendo fue pagado el 11 de julio de 2025.

Posteriormente, durante el mes de agosto la Sociedad Dominante repartió un segundo dividendo, esta vez, extraordinario con cargo a la reserva de prima de emisión por importe de 1,44356123 euros a cada una de las acciones existentes, es decir, 167,5 millones de euros fruto de la venta y transmisión de la totalidad de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U. y de las participaciones sociales de MHRE San Roque, S.L.U., sociedades que son propietarias del complejo hotelero Fairmont La Hacienda y de los campos de golf denominados "La Hacienda Links Golf Resort".

Todo ello ha permitido al Consejo de Administración continuar con el pago de dividendo por lo que propondrá para su aprobación a la próxima Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo de la Sociedad Dominante por importe de 8.986.813 euros (0,77450840 euros por acción), lo que supone la muestra del firme compromiso del Grupo con la remuneración al accionista.

Respecto a las inversiones del Grupo, durante el ejercicio 2025 no se realizó ninguna adquisición, sin embargo, el Grupo incurrió en costes por el desarrollo de las obras de construcción y reforma principalmente de tres activos los futuros Nômade Madrid y Nobu Madrid así como el complejo del Hotel & Villas La Hacienda que abrió sus puertas durante el mes de diciembre de 2024 (vendido el pasado 31 de julio) por importe total de 34,4 millones de euros, sumado a la variación positiva en el valor razonable de estos activos por importe de 6,7M, han hecho que el valor GAV de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo se ascienda a 560, superior en comparación con las de 2024 (eliminado el impacto de la venta de los activos inmobiliarios asociados al Hotel Fairmont La Hacienda).

Además, el Grupo ha reducido el número de consejeros de 10 a 6, con el único fin de adaptar el tamaño del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a aquel que se considera más conforme a las circunstancias y necesidades actuales, dentro de los límites estatutarios, para la debida representatividad y eficacia del mismo.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

El *Net Asset Value* (NAV) calculado siguiendo las recomendaciones de la European Public Real Estate Association (en adelante "NAV EPRA NTA") del Grupo al 31 de diciembre de 2025 se detalla a continuación:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO	383.838.594	545.495.579
<u>Ajustes:</u>		
Inmovilizado intangible	(63.610)	(78.424)
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	782.716	902.299
Impuesto diferido vinculado a inversiones inmobiliarias	139.953	1.257.147
Fondo de comercio	(931.841)	(931.841)
EPRA NAV	383.765.812	546.644.760
N.º de acciones en circulación	116.032.487	116.032.487
EPRA NAV / acción	3,31	4,71

El principal objetivo del Grupo para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para seguir incrementando la cartera de activos en rentabilidad, previendo para el tercer trimestre de 2026 las aperturas del Nômade Madrid y Nobu Madrid, con lo que la totalidad de la cartera estaría en operación. En el curso ordinario del negocio el Grupo valorará potenciales nuevas adquisiciones de activos hoteleros, así como rotación de inmuebles que permitan optimizar la cartera de activos hoteleros de 5 estrellas en rentabilidad. Esto permitirá la consolidación de la cartera, con el consiguiente aumento de ingresos.

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 2025 se han dotado correcciones valorativas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 1.179 miles de euros, que afectan principalmente a saldos provenientes de hoteles en explotación (en 2024 se dotaron correcciones valorativas por deterioro por importe neto de 182.122 euros que afectan principalmente a saldos provenientes de hoteles en explotación).
- **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 2025 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 37% (29,7% al 31 de diciembre de 2024). Si se tuviera en cuenta el saldo de tesorería de 29,7 millones de euros (21,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) y el saldo que la Sociedad tiene invertidos del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 4 millones de euros, para el cálculo de la deuda financiera neta, el LTV se reduciría a 31 % (18,4 % a 31 de diciembre de 2024). Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 86 millones de euros (17,84 millones de euros a 31 de diciembre de 2024). Al

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los Administradores de HOTEI entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.

- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la 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 HOTEI entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2025 aproximadamente un 33% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (56% a 31 de diciembre de 2024). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, si bien para un 44% de la deuda con entidades de crédito se han formalizado contratos de cobertura de tipo de interés ("CAP") que limitan la exposición a una potencial subida del tipo de interés. Dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores de HOTEI consideran que este riesgo es moderado.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Acciones propias

Durante el ejercicio 2025 HOTEI adquirió 160.024 acciones propias (225.233 acciones en 2024) a un precio medio de 2,44 euros por acción (2,62 euros por acción en 2024), y vendió 118.552 acciones propias (118.552 acciones propias en 2024) a un precio medio de 2,45 euros por acción (2,68 euros por acción en 2024). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 159.884 euros (112.521 euros en 2024), ha sido registrada en "Reservas voluntarias".

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante mantenía en cartera 333.286 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (373.951 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2024).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 34 días (24 días en 2024).

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Uso de instrumentos financieros

El Grupo mantiene inversiones financieras a largo plazo se incluyen 204 miles de euros correspondientes a un derivado "CAP" que se formalizó el 24 de marzo de 2023 con Caixabank, para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que está sujeta la financiación obtenida en relación con el hotel Nômade Madrid. Con fecha 23 de mayo de 2025, se ha modificado el tipo de cobertura, sustituyendo dicho "CAP" por una combinación de opciones "Collar". También se incluye un derivado "CAP" con Unicaja, que se formalizó el 5 de junio de 2023, para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que están sujetas las financiaciones obtenidas en relación con el hotel Mercer Plaza Sevilla, por un importe de 114 miles de euros.

Las primas pagadas por estos contratos de cobertura ascendieron a un total de 1.651.900 euros, registrándose un beneficio de 119.583 euros en el patrimonio neto (pérdidas por importe de 112.561 euros en 2024). Además, durante el ejercicio 2025 el Grupo ha registrado bajo el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" una pérdida por la amortización de la prima pagada de dichos derivados por importe de 206.923 euros (pérdida de 206.923 euros a 31 de diciembre de 2024).

Las fianzas a largo plazo por importe de 715.268 euros (2.421.931 en 2024) corresponden principalmente a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los inmuebles y las obras realizadas en algunos inmuebles.

Hechos posteriores

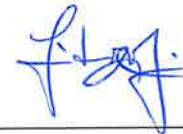
No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 20 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas.

Formulación de las Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.), con fecha 23 de marzo de 2026, proceden a formular las Cuentas anuales consolidadas junto con el Informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 de HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



Francisco de Borja Escalada Jiménez
Consejero Delegado



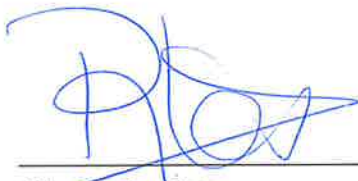
Javier Martínez-Piqueras Barceló
Presidente y Vocal



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



María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal



Pilar Muñoz Sanz
Vocal



Ricardo de Armas
Vocal

(*) El consejero D. Pablo Castellano Vázquez no ha podido asistir a la reunión del Consejo Administración, habiendo manifestado expresamente su delegación de representación y voto sobre las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025 para su formulación, autorizando expresamente a D. Javier Martínez-Piqueras Barceló 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**

**HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A.
(anteriormente denominada MILLENIUM
HOSPITALITY REAL ESTATE,
SOCIMI, S.A.)**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



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



**Shape the future
with confidence**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de HOTEL PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de HOTEL PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, 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 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias y de los Activos no corrientes mantenidos para la venta

Descripción La Sociedad tiene registrado en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" y "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance al 31 de diciembre de 2025, un importe de 349.519 miles de euros y 94.469 miles de euros, respectivamente, que representan el 88% 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 los mencionados inmuebles tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y en su caso, las ofertas vinculantes recibidas para los inmuebles clasificados como "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

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 y para los Activos no corrientes mantenidos para la venta, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 4.3, 4.17, 5 y 7 de la memoria adjunta.

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 "Activos no corrientes mantenidos para la venta", 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 adjunta y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Venta y transmisión de Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Descripción Tal y como se indica en la nota 8 de la memoria adjunta, con fecha 13 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó por unanimidad autorizar la formalización de un contrato de compraventa que tiene por objeto la venta y transmisión de la totalidad de las acciones de Alcaidesa Holding, S.A.U. y de las participaciones de MHRE San Roque, S.L.U. Posteriormente, el 16 de julio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la venta de ambas sociedades. Con fecha 31 de julio de 2025, se ha producido el cierre de la mencionada operación de venta de las mencionadas sociedades.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría por tratarse de una transacción importante ocurrida en el ejercicio, así como por la relevancia de los importes involucrados, y su impacto en las cuentas anuales adjuntas.

La información relativa a las normas de valoración aplicables, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 4.5 y 8 de las cuentas anuales adjuntas.

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 el registro y valoración de esta transacción.
- ▶ Revisión y análisis de los términos y condiciones incluidos en el correspondiente acuerdo de venta suscrito por la Dirección de la Sociedad, así como de las Actas del Consejo y de las Juntas de Accionistas relacionadas.
- ▶ Revisión de la correcta contabilización de esta transacción y de su adecuada presentación en las cuentas anuales adjuntas.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en las memoria adjunta y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

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

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

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

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

La información relativa a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y al cumplimiento de los requisitos correspondientes se encuentra recogida en las notas 1.1, 4.9 y 18.2 de la memoria adjunta.

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 2025, 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 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/08064

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)

7 de abril de 2026



HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A.
(anteriormente denominada MILLENIUM HOSPITALITY
REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.)

Cuentas anuales e Informe de gestión
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2025

Balance al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/25	31/12/24
ACTIVO NO CORRIENTE		369.959.137	600.324.059
Inmovilizado intangible	6	35.555	49.138
Aplicaciones informáticas		35.555	49.138
Inmovilizado material	6	312.069	374.978
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		312.069	374.978
Inversiones inmobiliarias	7	349.518.716	408.594.356
Terrenos		208.343.672	224.526.077
Construcciones		141.175.044	184.068.279
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		16.824.094	186.537.868
Instrumentos de patrimonio	8	16.824.094	47.083.651
Créditos a empresas	9 y 16.1	-	139.454.217
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.797.680	2.812.868
Derivados		317.981	390.937
Otros activos financieros		1.479.699	2.421.931
Deudores comerciales a largo plazo	9	1.471.023	1.954.851
ACTIVO CORRIENTE		135.603.237	72.162.290
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	95.723.484	-
Existencias	10	602.016	620.125
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.520.730	4.169.361
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	3.528.228	2.784.062
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9 y 16.1	96.046	898.373
Deudores varios	9	-	774
Créditos con las Administraciones Públicas	18	2.896.456	486.152
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	9 y 16.1	-	2.959.852
Créditos a empresas		-	2.959.852
Inversiones financieras a corto plazo	9	4.609.968	4.546.917
Instrumentos de patrimonio		4.293.960	4.207.667
Derivados		-	32.993
Otros activos financieros		316.008	306.257
Periodificaciones a corto plazo	11	398.861	193.904
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	27.748.178	59.672.131
Tesorería		27.748.178	7.672.131
Otros activos líquidos equivalentes		-	52.000.000
TOTAL ACTIVO		505.562.374	672.486.349

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2025

Balance al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/25	31/12/24
PATRIMONIO NETO		304.800.657	475.044.000
Fondos propios		305.583.373	475.946.299
Capital	13.1	116.032.487	116.032.487
Prima de emisión	13.2	174.944.707	341.887.362
Reservas	13.3	5.626.996	4.236.201
Acciones y participaciones en patrimonio propias	13.4	(1.006.165)	(1.265.320)
Resultado del ejercicio	3	9.985.348	15.055.569
Ajustes por cambios de valor	9.2	(782.716)	(902.299)
PASIVO NO CORRIENTE		140.457.618	157.220.463
Provisiones a largo plazo	15	3.039.277	-
Deudas a largo plazo		137.418.341	157.220.463
Deudas con entidades de crédito	14.1	135.894.934	154.796.432
Derivados	14.4	14.384	-
Otros pasivos financieros	14.2	1.509.023	2.424.031
PASIVO CORRIENTE		60.304.099	40.221.886
Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	5	43.295.214	-
Deudas a corto plazo		4.486.160	28.802.465
Deudas con entidades de crédito	14.1	4.425.523	28.760.465
Derivados	14.4	18.637	-
Otros pasivos financieros	14.2	42.000	42.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.522.725	11.222.634
Proveedores	14.3	10.424.090	6.105.663
Acreedores varios	14.3	1.136.068	1.648.406
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	14.3	742.125	3.089.780
Deudas con las Administraciones Públicas	18	149.921	308.424
Anticipos de clientes	14.3	70.521	70.361
Periodificaciones a corto plazo	11	-	196.787
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		505.562.374	672.486.349

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2025

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

	Notas	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		17.125.221	14.587.144
Ingresos por arrendamientos	17.1	17.125.221	14.587.144
Trabajos realizados para la empresa y su activo	7	772.217	-
Otros ingresos de explotación		1.669.388	1.008.846
Gastos de personal	17.2	(2.835.792)	(7.461.462)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.522.904)	(7.036.340)
Cargas sociales		(312.888)	(425.122)
Otros gastos de explotación		(7.345.701)	(4.608.414)
Servicios exteriores	17.3	(4.969.312)	(3.880.299)
Tributos		(1.287.420)	(816.110)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9.1	(1.088.969)	87.995
Amortización del inmovilizado	17.4	(3.270.879)	(3.204.633)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		1.049.735	18.438.215
Deterioros y pérdidas	7	1.049.735	10.081.432
Resultados por enajenaciones y otras		-	8.356.783
Otros resultados		(368.198)	187.164
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.795.991	18.946.860
Ingresos financieros		6.142.428	9.043.978
De participaciones en instrumentos de patrimonio		1.130.123	1.609.336
En empresas del grupo y asociadas	8 y 16.1	1.130.123	1.609.336
De valores negociables y otros instrumentos financieros		5.012.305	7.434.642
De empresas del grupo y asociadas	16.1	4.210.196	6.479.920
De terceros		802.109	954.722
Gastos financieros	17.5	(6.950.340)	(6.870.663)
Por deudas con terceros		(6.950.340)	(6.870.663)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(243.776)	255.861
Cartera de negociación y otros	17.6	(243.776)	255.861
Diferencias de cambio		3.607	1.472
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8	2.572.822	(6.990.294)
Deterioros y pérdidas		(4.547)	(6.990.294)
Resultado por enajenaciones y otras		2.577.369	-
Otros ingresos y gastos de carácter financiero	7	1.664.616	857.465
Incorporación al activo de gastos financiero		1.664.616	857.465
RESULTADO FINANCIERO		3.189.357	(3.702.181)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.985.348	15.244.679
Impuestos sobre beneficios	18.1	-	(189.110)
RESULTADO DEL EJERCICIO		9.985.348	15.055.569

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 2025

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025	2024
Resultado del ejercicio (I)	3	9.985.348	15.055.569
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	9.2	119.583	(112.561)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		119.583	(112.561)
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)		10.104.931	14.943.008

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 2025

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

	Capital escriturado (Nota 13.1)	Prima de emisión (Nota 13.2)	Reservas (Nota 13.3)	Acciones y particip. en patrimonio propias (Nota 13.4)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor (Nota 9.2)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	116.032.487	341.887.362	21.258.261	(1.101.380)	(16.909.539)	(789.738)	460.377.453
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	15.055.569	(112.561)	14.943.008
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	(112.521)	(163.940)	-	-	(276.461)
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(112.521)	(163.940)	-	-	(276.461)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(16.909.539)	-	16.909.539	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	116.032.487	341.887.362	4.236.201	(1.265.320)	15.055.569	(902.299)	475.044.000
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	9.985.348	119.583	10.104.931
Operaciones con socios o propietarios:	-	(166.942.655)	(114.762)	259.155	(13.550.012)	-	(180.348.274)
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(114.762)	259.155	-	-	144.393
Distribución de dividendo	-	(166.942.655)	-	-	(13.550.012)	-	(180.492.667)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.505.557	-	(1.505.557)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	116.032.487	174.944.707	5.626.996	(1.006.165)	9.985.348	(782.716)	304.800.657

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 2025

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	9.985.348	15.055.569
Ajustes del resultado		(2.057.183)	(11.718.565)
Amortización del inmovilizado	17.4	3.270.879	3.204.633
Correcciones valorativas por deterioro	6, 7, 8 y 9.1	(1.088.969)	(10.081.432)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	8	(2.572.822)	6.990.294
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	7	(1.049.735)	(8.356.783)
Otros resultados	9.1	-	(187.164)
Ingresos financieros		(6.142.429)	(9.043.978)
Gastos financieros	17.5	6.950.340	6.870.663
Diferencias de cambio		(3.607)	(1.472)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	17.6	243.776	(255.861)
Otros ingresos y gastos	7	(1.664.616)	(857.465)
Cambios en el capital corriente		8.083.017	1.191.208
Existencias	10	18.109	363.661
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.524.604	(983.029)
Otros activos corrientes		(248.792)	(65.419)
Acreedores y otras cuentas a pagar		4.819.255	1.695.996
Otros pasivos corrientes		(179.999)	179.999
Otros activos y pasivos no corrientes		2.149.840	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.578.108)	(4.644.885)
Pagos de intereses		(6.510.340)	(6.343.700)
Cobro dividendos	8	1.130.123	1.600.073
Cobros de intereses		802.109	633.742
Otros Cobros		-	(535.000)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		11.433.074	(116.673)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(22.432.824)	(73.432.320)
Empresas del grupo y asociadas	16.1	(997.704)	(50.010.000)
Inmovilizado material	6	(19.307)	(326.469)
Inversiones inmobiliarias		(21.415.813)	(17.121.706)
Otros activos financieros		-	(5.974.145)
Cobros por desinversiones		166.395.246	72.856.207
Empresas del grupo y asociadas		166.395.246	1.412.352
Inversiones inmobiliarias		-	18.000.000
Otros activos financieros		-	23.281.300
Activos mantenidos para venta		-	29.900.000
Otros Activos		-	262.555
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		143.962.422	(576.113)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		144.393	(276.461)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	13.4	259.155	(591.158)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	13.4	(114.762)	314.697
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		(6.971.175)	31.154.499
Emisión		21.983.712	46.363.653
Deudas con entidades de crédito		21.983.712	45.250.318
Otras deudas		-	1.113.335
Devolución y amortización de	14.1	(28.954.887)	(15.209.154)
Deudas con entidades de crédito		(28.954.887)	(15.209.154)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(180.492.667)	-
Dividendos	13	(180.492.667)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(187.319.449)	30.878.038
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(31.923.953)	30.185.252
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		59.672.131	29.486.879
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	27.748.178	59.672.131

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 2025

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.) (en adelante “la Sociedad” o “HOTEL”), tiene por objeto social las siguientes actividades:

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

Estas actividades se realizan actualmente en España.

La Sociedad fue constituida el 6 de junio de 2017 como Sociedad Anónima, con el número 2.919 de orden de protocolo y tiene su domicilio social y fiscal en Velazquez,47, 28001, Madrid, desde el 9 de enero de 2025 (anteriormente en Paseo de la Castellana 102, 28046, Madrid).

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Con fecha 24 de enero de 2024, D. Javier Illán puso su cargo a disposición del Consejo de Administración de HOTEL por haber perdido la confianza del Consejo y renunció a su condición de miembro del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaba parte, así como a sus cargos de Presidente y Consejero Delegado de HOTEL. En el Consejo de Administración celebrado el 16 de diciembre de 2024, se produjo el cese de D. Luis Basagoiti como Presidente ejecutivo de la Sociedad con la consiguiente extinción de su contrato, finalizando su cargo como Consejero el 30 de junio de 2025. Asimismo, se designó en su lugar a D. Francisco de Borja Escalada Jimenez como Consejero Delegado de HOTEL desde dicho momento.

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

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

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

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

1.1. Régimen SOCIMI

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

Al 31 de diciembre de 2025, 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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, 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (misma situación al 31 de diciembre de 2024).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual, desde su publicación, ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores de HOTEI han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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 18.2).
- Deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.3 y 7).
- Valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (ver Notas 4.5 y 8).

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 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2025
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	9.985.348
	9.985.348
Distribución	
Reserva Legal	998.535
Dividendos	8.986.813
	9.985.348

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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 13.3).

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayor parte de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias, así como los clasificados como "Activos no corrientes mantenidos para la venta", si bien los inmuebles que se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión no han generado rentas (Notas 7.1 y 17.1).

4.5. Activos financieros

Clasificación y valoración

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

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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).

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 titulaciones 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.

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

En el caso de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

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

4.6. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Pasivos financieros a coste amortizado

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con pago

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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

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

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

pasivos no corrientes.

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

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

4.11. Ingresos y gastos

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

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

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

4.12. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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. 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

4.15. Plan de remuneración a consejeros y ejecutivos

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

El Consejo de Administración de 22 de diciembre de 2025, ha aprobado un nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo (PILP) para el equipo directivo y el resto de los empleados, acordado con todos ellos. El PILP concede al empleado un incentivo extraordinario ligado a ciertos objetivos de la Sociedad y será pagadero en enero de 2027.

4.16. Indemnizaciones por despido

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

4.17. Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se recupera 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 2025

4.18. Coberturas contables

Desde un punto de vista contable, la Sociedad divide los derivados financieros en dos grandes grupos:

- Derivados de negociación: se registran por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias (se incluyen en la categoría «Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias»).
- Derivados de cobertura: se registran igualmente por su valor razonable. No obstante, se aplican unas normas contables especiales denominadas contabilidad de coberturas. En función del modelo de contabilidad de coberturas, puede cambiar la contrapartida del cambio de valor del derivado o realizarse un ajuste a la contabilización del elemento cubierto.

El objetivo de la contabilidad de coberturas es eliminar o reducir las denominadas “asimetrías contables”. Dichas “asimetrías contables” generalmente surgen cuando la Sociedad contrata derivados (o a veces otro instrumento financiero) como cobertura (o compensación de los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo) de otro elemento, y este elemento, o bien no se reconoce a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados (por ejemplo, un préstamo a coste amortizado o unas existencias a coste), o bien ni siquiera aparece en balance (por ejemplo, una compra prevista de materias primas o una emisión prevista de un bono).

La asimetría provoca que la cuenta de pérdidas y ganancias tenga volatilidad durante la vida de la operación de cobertura, estando la empresa económicamente cubierta en relación con uno o varios riesgos concretos.

Para evitar la volatilidad que conlleva este distinto criterio de reconocimiento en resultados de ambas operaciones (instrumento de cobertura y partida cubierta), surgen las normas especiales de contabilidad de coberturas que se aplican a través de los modelos de contabilidad de coberturas. Estos modelos suponen aplicar unas normas contables especiales para romper la “asimetría contable”.

Para poder aplicar las normas especiales de contabilidad de coberturas, la Sociedad cumple con los siguientes tres requisitos:

- Que los componentes de la cobertura (instrumento de cobertura y partida cubierta) se adecuen a lo establecido en la normativa contable, esto es, sean “elegibles”.
- Que se prepare la documentación inicial y la designación formal de la cobertura.
- Que se cumpla con los requisitos de eficacia de la cobertura.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Cobertura de valor razonable

En una cobertura del valor razonable se cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo concreto que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias (por ejemplo, la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés fijo).

Las normas contables aplicables son las siguientes:

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

Cuando la partida cubierta sea un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconoce como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las modificaciones en el importe en libros de las partidas cubiertas que se valoren a coste amortizado implicarán la corrección, bien desde el momento de la modificación, bien (como tarde) desde que cese la contabilidad de coberturas, del tipo de interés efectivo del instrumento.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

5. GRUPOS ENAJENABLES DE ELEMENTOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha clasificado como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta”, aquellos activos y pasivos vinculados a los mismos, cuya intención es recuperar su valor contable a través de su venta en lugar de por su uso continuado. Con fecha 4 de marzo de 2026, la Sociedad ha vendido uno de los mencionados activos por el importe acordado en la oferta vinculante (Nota 21).

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

(Euros)	31/12/25
Activo No Corriente	
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	94.468.840
Inversiones financieras a largo plazo	858.333
Deudores comerciales a largo plazo	66.549
Activo Corriente	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	285.926
Periodificaciones a corto plazo	43.836
Activos no corrientes mantenidos para la venta	95.723.484
Pasivo No Corriente	
Deudas a largo plazo	21.624.407
Deudas con entidades de crédito	20.752.742
Otros pasivos financieros	871.665
Pasivo Corriente	
Deudas a corto plazo	21.640.962
Deudas con entidades de crédito	21.640.962
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.059
Proveedores y acreedores varios	13.059
Periodificaciones a corto plazo	16.786
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	43.295.214

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamiento operativos cuyos plazos iniciales de vencimiento oscilan entre el 2027 y el 2028.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 5.276.855 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 (Nota 17.1) y los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	31/12/25
Amortización	1.364.016
Tributos	403.279
Otros gastos de explotación	55.558
TOTAL	1.822.853

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Las deudas con entidades de crédito registradas dentro de los pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 42.394 miles de euros se corresponden con préstamos hipotecarios y tienen vencimiento desde 2026 hasta 2036 y o bien a tipos de interés referenciados al Euribor + un diferencial o a tipo fijo entre el 2,38% y el 2,40%. Los mencionados préstamos hipotecarios 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 2025 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

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

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

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE Y MATERIAL

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

(Euros)	31/12/24	Altas / Dotaciones	Bajas	31/12/25
Coste				
Aplicaciones informáticas	67.979	-	-	67.979
	67.979	-	-	67.979
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(18.841)	(13.583)	-	(32.424)
	(18.841)	(13.583)	-	(32.424)
Valor neto contable	49.138	(13.583)	-	35.555

(Euros)	31/12/23	Altas / Dotaciones	Bajas	31/12/24
Coste				
Aplicaciones informáticas	69.475	-	(1.496)	67.979
	69.475	-	(1.496)	67.979
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(281)	(18.560)	-	(18.841)
	(281)	(18.560)	-	(18.841)
Valor neto contable	69.194	(18.560)	(1.496)	49.138

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

No se han producido altas durante los ejercicios 2025 y 2024.

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

(Euros)	31/12/24	Altas / Dotaciones	Bajas	31/12/25
Coste				
Instalaciones	416.678	3.472	(90.695)	329.455
Mobiliario	63.925	14.481	-	78.406
Equipos para proceso de información	47.024	1.354	-	48.378
	527.627	19.307	(90.695)	456.239
Amortización acumulada				
Instalaciones	(100.795)	(65.871)	90.695	(75.971)
Mobiliario	(19.686)	(7.650)	-	(27.336)
Equipos para proceso de información	(32.168)	(8.695)	-	(40.863)
	(152.649)	(82.216)	90.695	(144.170)
Valor neto contable	374.978			312.069

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

No se han producido altas significativas durante el ejercicio 2025. Las altas del 2024 se correspondieron, principalmente, con las obras de adecuación de las nuevas oficinas arrendadas por la sociedad en Calle Velázquez, 47, Madrid. Por otro lado, las bajas del ejercicio 2024 se correspondieron con la baja de instalaciones de las anteriores oficinas de la Sociedad por la finalización del contrato de arrendamiento en calle Castellana 102, Madrid, en donde la Sociedad tenía hasta el 9 de enero de 2025 su antiguo domicilio social y fiscal (ver Nota 1), lo cual supuso una pérdida en el ejercicio 2024 registrada en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias del 31 de diciembre de 2024 de 73 miles de euros.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En explotación
Hotel El Autor by Autograph Collection	Zorrilla 19, Madrid	En explotación
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En explotación
Hotel Mercer Plaza Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En explotación
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En explotación
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo
Hotel Nómade Madrid	Gran Vía 11, Madrid	En desarrollo
Parcela R1H1	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Parcela deportiva	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Otras fincas	San Roque, Cádiz	En desarrollo

En esta tabla se incluyen los inmuebles clasificados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como los inmuebles clasificados como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 5).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En explotación
Hotel Mercer Plaza Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En explotación
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En explotación
Hotel Nobu San Sebastián	Miraconcha 32, San Sebastián	En explotación
Hotel El Autor by Autograph Collection	Zorrilla 19, Madrid	En explotación
Nômade Madrid	Gran Vía 11, Madrid	En desarrollo
Hotel Nobu Madrid	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	31/12/24	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos (Nota 5)	31/12/25
Coste					
Terrenos	224.526.077	15.925.107	-	(32.107.512)	208.343.672
Construcciones	195.313.253	21.919.321	(325.883)	(68.754.370)	148.152.321
	419.839.330	37.844.428	(325.883)	(100.861.882)	356.495.993
Amortización acumulada					
Construcciones	(8.586.973)	(3.175.080)	-	6.393.042	(5.369.011)
	(8.586.973)	(3.175.080)	-	6.393.042	(5.369.011)
Deterioros					
Terrenos y construcciones	(2.658.001)	-	1.049.735	-	(1.608.266)
	(2.658.001)	-	1.049.735	-	(1.608.266)
Valor neto contable	408.594.356	34.669.348	723.852	(94.468.840)	349.518.716

Las altas del ejercicio 2025 corresponden principalmente a costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 37.844 miles de euros (17.909 miles de euros en 2024), dentro del cual se incluyen 1.665 miles de euros (857 miles de euros en 2024) de gastos financieros, 772 miles de euros de gastos de personal, y 14.981 miles de euros correspondientes a los activos R1H1, la parcela deportiva y varias fincas, trasteros y garajes que ha adquirido la Sociedad a MHRE San Roque, S.L. y Alcadesa Holding, S.L.U., previo a la venta de dichas empresas del grupo en julio de 2025 (Nota 8). Los principales costes activados en el ejercicio 2025 corresponden a los hoteles en desarrollo Nobu Madrid y Nômade Madrid (hotel Nômade Madrid en 2024).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Las altas y bajas de deterioro de los ejercicios 2025 y 2024 corresponden a la dotación por deterioro y/o reversiones de los activos como consecuencia de las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes.

Los traspasos por importe neto de 94.469 miles de euros se corresponden con los inmuebles traspasados al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 5).

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

(Euros)	31/12/23	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos (Nota 5)	31/12/24
Coste					
Terrenos	238.506.975	600.089	(14.580.987)	-	224.526.077
Construcciones	180.596.745	17.309.001	(2.592.493)	-	195.313.253
	419.103.720	17.909.090	(17.173.480)	-	419.839.330
Amortización acumulada					
Construcciones	(5.502.827)	(3.084.146)	-	-	(8.586.973)
	(5.502.827)	(3.084.146)	-	-	(8.586.973)
Deterioros					
Terrenos y construcciones	(12.739.433)	(922.377)	11.003.809	-	(2.658.001)
	(12.739.433)	(922.377)	11.003.809	-	(2.658.001)
Valor neto contable	400.861.460	13.902.567	(6.169.671)	-	408.594.356

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad vendió sus activos El Palmar y Palacetes de Córdoba por un importe agregado de 18.000 miles de euros, generando un beneficio de 756 miles de euros el cual fue registrado en el epígrafe de “resultados por enajenaciones y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

En la Nota 4.3 se detallan los criterios de valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

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 2025	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	4,75%-6,00%	7,50%-8,00%
Hoteles en desarrollo	5,25%-6,00%	8,50%-13,00%

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

31 de diciembre de 2024	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	4,75%-7,00%	8,50%-9,00%
Hoteles en desarrollo	5,25%-6,00%	8,50%-10,00%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las *yields* netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad, para la determinación del importe recuperable de sus hoteles en explotación:

(Euros)	Valor neto contable	31/12/25		
		Valor razonable	-0,25% en <i>yields</i> netas de salida	+0,25% en <i>yields</i> netas de salida
Hoteles en explotación	197.896.425	243.800.000	248.400.000	239.400.000

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

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)	Valor neto contable	31/12/25		
		Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	151.622.291	158.764.386	159.286.000	155.310.000

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

Otra información

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias se encontraban hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios por importe de 142.210.235 euros a 31 de diciembre de 2025 (163.191.294 euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 14.1).

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

La Sociedad tiene contratos de arrendamiento de dos locales ubicados en la planta baja del edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se está situado el JW Marriott de Madrid, por un plazo estimado de 35 años, en un caso, y de 25 años en el otro, y cuya superficie es utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente se destinará a áreas de restauración (Nota 17.3).

7.1. Arrendamientos operativos

La Sociedad tiene arrendadas a terceros las inversiones inmobiliarias que se indican a continuación a través de contratos de arrendamiento operativos que se detallan a continuación:

- En relación al Hotel Mercer Plaza Sevilla, el contrato de arrendamiento firmado la cadena española Mercer el 8 de marzo de 2023 tiene una duración de 20 años a contar desde el 21 de abril de 2023 (fecha de entrega del hotel), siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres prórrogas automáticas de 5 años cada una.
- Arrendamiento asociado al Hotel JW Marriott tiene una duración de 25 años a contar desde el 27 de marzo de 2023 (fecha de entrega del hotel) siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo cuatro prórrogas automáticas de 5 años cada una.

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

- o Contrato de arrendamiento por un plazo de 20 años a contar desde el 25 de marzo de 2023 (fecha de entrega del local de restauración), siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario e incluyendo tres prórrogas automáticas de 5 años cada una. Con fecha 29 de julio de 2025, la Sociedad ha firmado una adenda del contrato de arrendamiento modificando la renta mínima garantizada tras la incorporación de un nuevo espacio de F&B una vez finalizadas las obras.
- o Contrato de subarrendamiento de espacios de restauración en el Hotel JW Marriott, por un plazo de 20 años a contar desde el 27 de marzo de 2023, fecha de apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el subarrendatario. El 30 de octubre de 2024, se firmó una adenda que modifica temporalmente los términos del subarrendamiento del restaurante en el Hotel JW Madrid.
- Arrendamiento del Hotel Nobu de San Sebastián por un plazo de 20 años desde el 10 de agosto de 2023 (fecha de apertura del hotel), siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario, y con un máximo de 3 prórrogas automáticas por períodos sucesivos de 5 años cada una.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

- Arrendamiento del Hotel Nobu Madrid, firmado el 4 de febrero de 2022 con una duración de 20 años, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario y el resto del plazo consiste en 3 prórrogas automáticas por períodos sucesivos de 5 años.
- Arrendamiento del hotel Nômade Madrid firmado el 4 de enero de 2024, con una duración de 20 años. Adicionalmente, HOTEI tiene contratado una cesión de espacio en la azotea del Hotel Nômade Madrid, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2027, más una prórroga automática de 5 años de duración.

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

- o Cesión de espacio en la azotea del Hotel Nômade Madrid, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimiento el 30 de septiembre de 2027, más una prórroga automática de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento del Hotel El Autor by Autograph Collection Madrid por un plazo de 25 años, a contar desde el 26 de noviembre de 2024 (fecha de entrega del Hotel), siendo los 5 primeros de obligado cumplimiento y con prórrogas automáticas por periodos de 5 años. El espacio de F&B se opera mediante un subarrendamiento, firmado el 12 de julio de 2024 bajo la marca "El Pimiento Verde". La duración inicial es de 5 años, prorrogables hasta 20 años.

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

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 11.848.366 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 (14.738.044 euros en 2024 - Nota 17.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Amortización	1.811.064	3.084.146
Suministros	24.618	75.059
Tributos	869.832	798.025
Otros gastos de explotación	331.560	566.702
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar (Nota 9.1)	1.088.969	(87.995)
TOTAL	4.216.043	4.435.937

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene compromisos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 11 millones de euros (17 millones de euros en 2024).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo, no cancelables (sin incluir los contratos afectos a los inmuebles clasificados como “Activos no corrientes mantenidos para la venta”), son los siguientes:

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Hasta un año	9.972.250	11.808.213
Entre uno y cinco años	36.458.759	34.804.035
Más de cinco años	2.519.353	313.362
TOTAL	48.950.362	46.925.610

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

El detalle y los movimientos del ejercicio 2025 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	31/12/24	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	31/12/25
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	88.098.642	5.766.831	(77.041.379)	16.824.094
Correcciones valorativas por deterioro	(41.014.991)	-	41.014.991	-
Valor neto contable	47.083.651	5.766.831	(36.026.388)	16.824.094

Los principales movimientos producidos en el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

- Con fecha 13 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó por unanimidad autorizar la formalización de un contrato de compraventa que tiene por objeto la venta y transmisión de la totalidad de las acciones de las sociedades Alcadesa Holding, S.A.U. y de las participaciones de MHRE San Roque, S.L.U., sociedades que son propietarias de los campos de golf denominados “la Hacienda Links Golf Resort” y del complejo hotelero Fairmont La Hacienda.
- El 16 de julio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la venta de ambas sociedades. Con fecha 31 de julio de 2025, se ha producido el cierre de la operación de venta de los activos y pasivos vinculados a las sociedades Alcadesa Holding, S.A.U. y MHRE San Roque, S.L.U. El objeto del acuerdo alcanzado con un tercero ha sido la venta y transmisión de la totalidad de los activos de las sociedades Alcadesa Holding y MHRE San Roque, por un importe de 175 millones de euros, en los términos y condiciones que se describen en la comunicación de información privilegiada de la Sociedad de fecha 16 de junio de 2025. Sobre dicho importe se han realizado una serie de ajustes al precio, como es habitual en este tipo de operaciones, para la venta y transmisión de la totalidad de las participaciones/acciones que mantenía la Sociedad en estas sociedades. Posteriormente, con fecha 31 de julio de 2025, se ha producido el cierre de la operación de venta. Por este motivo se ha dado de baja las inversiones que mantenía la Sociedad en ambas sociedades por importe

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

neto de 36.018 miles de euros. El resultado de dicha de la operación venta ha sido de 2.585 miles de euros que ha sido registrado dentro del epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

- Las altas del ejercicio corresponden en su mayoría con ampliaciones de capital y aportaciones de socios realizadas en sociedades filiales.
- Con fecha 18 de noviembre de 2025, se ha producido la disolución de la sociedad Greenshank, S.L. lo que ha supuesto una baja por importe de 7.686 euros.
- Durante el ejercicio se han recibido de estas inversiones en empresas del grupo, dividendos por importe de 1.130 miles de euros (1.609 miles de euros en 2024), los cuales han sido registrados en el epígrafe de “Ingresos financieros” en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

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

(Euros)	31/12/23	Altas / Dotaciones	Trasposos	31/12/24
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	71.640.954	16.457.688	-	88.098.642
Correcciones valorativas por deterioro	(26.314.812)	(7.265.901)	(7.434.278)	(41.014.991)
Valor neto contable	45.326.142	1.757.509	(7.434.278)	47.083.651

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

- Con fecha 7 de marzo de 2024, HOTEI realizó una aportación no dineraria a los fondos propios de la Sociedad del grupo MHRE San Roque, S.L.U., mediante la aportación de parte del derecho de crédito por importe de 10 millones de euros que la Sociedad ostentaba frente a su filial (Nota 16.1).
- La Sociedad, con fecha 18 de noviembre de 2024 realizó una segunda aportación no dineraria a los fondos propios sin ampliación de capital a empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U., mediante la aportación de parte del derecho de crédito por importe de 6 millones de euros que la Sociedad ostentaba frente a su filial (Nota 16.1).
- Durante el ejercicio 2023 la Sociedad registró una provisión de 7.434 miles de euros para hacer frente al patrimonio neto negativo que tenía la filial MHRE San Roque, S.L.U. (Nota 14.1). Durante el ejercicio 2024, la Sociedad traspasó dicha provisión a “correcciones valorativas por deterioro” de la participación en dicha filial.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

- Con fecha 31 de diciembre de 2024, HOTEI realizó una aportación no dineraria a los fondos propios sin ampliación de capital a empresa del grupo Hotel Villa Miraconcha, S.L.U., mediante la aportación de parte del derecho de crédito por un importe de 450 miles de euros que la Sociedad ostentaba frente a su filial.
- Con fecha 28 de noviembre de 2024, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de GreenShank, S.L. un total de 3.000 acciones de 1 euro cada una de ellas, obteniendo una participación por tanto de 3.000 euros en dicha sociedad. Posteriormente, el 13 de diciembre de 2024 se realizó una ampliación del capital de 7.000 nuevas acciones habiendo suscrito la Sociedad 4.686 acciones por un importe de 4.686 euros obteniendo un porcentaje de participación del 77%.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Calle de Velázquez 47, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Hotel Villa Miraconcha, S.L.U.	Avenida de la Libertad 25, San Sebastián	La explotación de un negocio de servicios de alojamiento y hospedaje bajo la forma de hotel, hostel, fonda, pensión o cualquier otro legalmente permitido, así como la adquisición, compra y arrendamiento no financiero de locales o inmuebles para tales fines.
Global Kioto, S.L.U.	Calle de Velázquez 47, Madrid	Sin actividad

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas y otros	Aportaciones de socios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2025									
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	16.264.092	100%	505.400	3.973.429	10.753.793	1.280.226	16.512.848	2.059.341	1.130.123
Global Kioto S.L.U.	10.001	100%	3.600	(5.303)	10.000	(242)	8.055	(242)	-
Hotel Villa Miraconcha S.L.U.	550.001	100%	3.000	(852.804)	550.000	351.266	51.462	353.867	-
	16.824.094								

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8), por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Activos financieros a largo plazo						
Derivados de cobertura	-	-	317.981	390.937	317.981	390.937
Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.950.722	143.830.999	2.950.722	143.830.999
	-	-	3.268.703	144.221.936	3.268.703	144.221.936
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	4.293.960	4.207.667	-	-	4.293.960	4.207.667
Activos financieros a coste amortizado	-	-	3.940.282	6.949.318	3.940.282	7.797.648
Derivados de Cobertura	-	-	-	32.993	-	32.993
	4.293.960	4.207.667	3.940.282	6.982.311	8.234.242	12.038.308
TOTAL	4.293.960	4.207.667	7.208.985	151.204.247	11.502.945	156.260.244

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Activos financieros a largo plazo						
Créditos a largo plazo con empresas del grupo (Nota 16.1)	-	-	-	139.454.217	-	139.454.217
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9.2)	-	-	1.797.680	2.812.868	1.797.680	2.812.868
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 9.1)	-	-	1.471.024	1.954.851	1.471.024	1.954.851
	-	-	3.268.704	144.221.936	3.268.704	144.221.936
Activos financieros a corto plazo						
Créditos a corto plazo con empresas del grupo (Nota 16.1)	-	-	-	2.959.852	-	2.959.852
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 9.1)	-	-	3.528.228	2.784.062	3.528.228	2.784.062
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	-	-	96.046	898.373	96.046	898.373
Deudores varios	-	-	-	774	-	774
Derivados (Nota 9.2)	-	-	-	32.993	-	32.993
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9.2)	4.293.960	4.207.667	316.008	306.257	4.609.968	4.513.924
	4.293.960	4.207.667	3.940.282	6.982.311	8.234.242	11.189.978
TOTAL	4.293.960	4.207.667	7.208.985	151.204.247	11.502.945	155.411.914

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

9.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo por importe de 1.471.023 euros (1.954.851 euros en 2024) 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)	31/12/25	31/12/24
Cientes	611.171	1.038.697
Facturas pendientes de formalizar	2.917.057	1.745.365
TOTAL	3.528.228	2.784.062

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

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

Correcciones valorativas

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Durante el ejercicio se han registrado 1.088 miles de euros de dotaciones valorativas por deterioro (88 miles de euros de reversión de deterioro netas a 31 de diciembre 2024).

9.2. Inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Inversiones financieras a largo plazo		
Derivados de cobertura	317.981	390.937
Fianzas y depósitos	1.479.699	2.421.931
TOTAL	1.797.680	2.812.868
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	178.308	121.888
Fianzas	137.700	184.369
Derivados	-	32.993
Fondos de inversión	4.293.960	4.207.667
TOTAL	4.609.968	4.546.917

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Inversiones financieras a largo plazo

Dentro de las inversiones financieras a largo plazo se incluyen 204 miles de euros correspondientes a un derivado “CAP” que se formalizó el 24 de marzo de 2023 con Caixabank, para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que está sujeta la financiación obtenida en relación con el hotel Nomade Madrid. Con fecha 23 de mayo de 2025, se ha modificado el tipo de cobertura, sustituyendo dicho “CAP” por una combinación de opciones “Collar”. También se incluye un derivado “CAP” con Unicaja, que se formalizó el 5 de junio de 2023, para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que están sujetas las financiaciones obtenidas en relación con el hotel Mercer Plaza Sevilla, por un importe de 114 miles de euros (Nota 13.1).

Las primas pagadas por estos contratos de cobertura ascendieron a un total de 1.651.900 euros, registrándose un beneficio de 119.583 euros en el patrimonio neto (pérdidas por importe de 112.561 euros en 2024). Además, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado bajo el epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” una pérdida por la amortización de la prima pagada de dichos derivados por importe de 206.923 euros (pérdida de 206.923 euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 17.6).

Las fianzas a largo plazo por importe de 715.268 euros (2.421.931 en 2024) corresponden principalmente a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los inmuebles y las obras realizadas en algunos inmuebles.

A corto plazo

Los fondos de inversión por importe de 4.293.960 euros (4.207.115 euros en 2024) corresponden a inversiones realizadas, que la Sociedad espera recuperar en el corto plazo dado que se trata de inversiones temporales de excedentes de tesorería. Al 31 de diciembre de 2025 la valoración del fondo ha generado un ingreso financiero de 86.293 euros (pérdida de 495.763 euros al 31 de diciembre de 2024) que han sido registrados en “Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros” (en 2024 la pérdida se registró en la cuenta de “Variación del valor razonable en instrumentos financieros”). Por otro lado, la Sociedad obtuvo unos beneficios durante el ejercicio 2024 por la compra y venta parcial de dichos fondos al 31 de diciembre de 2024 por importe de 922.713 euros (Nota 17.6).

Los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden a los depósitos de los hoteles en desarrollo.

10. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre de 2025 de 602.016 euros (620.125 euros al 31 de diciembre de 2024) corresponde a anticipos entregados a proveedores por servicios que serán prestados en ejercicios futuros.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

11. PERIODIFICACIONES

El saldo incluido en el activo al 31 de diciembre de 2025 de 398.861 euros (193.904 euros al 31 de diciembre de 2024) corresponde a gastos facturados por anticipado cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

El saldo incluido en el pasivo al 31 de diciembre de 2025 de 0 euros (196.787 euros al 31 de diciembre de 2024) corresponde a ingresos facturados por anticipado y cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

12. 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 2025 es 27.748.178 euros (7.672.131 euros a 31 de diciembre de 2024). Sobre dicho saldo no existen restricciones a su disponibilidad ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2024, dentro de "Otros activos líquidos equivalentes", se incluían depósitos a un mes contratados con las entidades bancarias CaixaBank, S.A. y Banco de Sabadell, S.A. por importes de 49.000.000 euros y 3.000.000 euros respectivamente, a un tipo de interés de entre el 2,59% y 2,86% nominal anual y del 2,63% y 2,90% TAE. Los depósitos se contrataron durante el mes de diciembre de 2024 y han sido reembolsados en enero del 2025 generando un beneficio en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2025 por importe de 471.312 euros los cuales se encuentran registrados dentro del epígrafe "Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros" en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2025 (25.317 euros a 31 de diciembre de 2024).

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

13. PATRIMONIO NETO

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

13.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social de HOTEI está compuesto por 116.032.487 acciones (116.032.487 acciones a 31 de diciembre de 2024) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el BME Growth.

El detalle de los Accionistas con una participación superior a 5% en el capital de HOTEI al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

13.2. Prima de emisión

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

El 16 de julio de 2025, se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la que se aprobó la venta de las sociedades Alcaidesa Holding S.A.U. y MHRE San Roque S.L.U. y la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por importe de 166.942.655 euros. Con fecha 8 de agosto de 2025 se hizo efectivo el pago de dicho dividendo.

La prima de emisión es de libre distribución.

13.3. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

(Euros)	Saldo al 31/12/24	Distribución de resultados	Otras variaciones	Saldo al 31/12/25
Reserva legal	3.040.560	1.505.557	-	4.546.117
Reservas voluntarias	1.195.641	-	(114.762)	1.080.879
	4.236.201	1.505.557	(114.762)	5.626.996
Distribución de dividendo	-	13.550.012	(13.550.012)	-
TOTAL	4.236.201	15.055.569	(13.664.774)	5.626.996

(Euros)	Saldo al 31/12/23	Distribución de resultados	Otras variaciones (Nota 13.4)	Saldo al 31/12/24
Reserva legal	3.040.560	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	18.217.701	-	(17.022.060)	1.195.641
	21.258.261	-	(17.022.060)	4.236.201
Resultados de ejercicios anteriores	-	(16.909.539)	16.909.539	-
TOTAL	21.258.261	(16.909.539)	(112.521)	4.236.201

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Reserva legal

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

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas se incluye un importe de 9.707.248 euros (9.707.248 euros a 31 de diciembre de 2024) 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 HOTEI celebrada el 21 de junio de 2024 aprobó, entre varias cuestiones, compensar las pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 16.909.539 euros con cargo a dicha reserva voluntaria especial. En este sentido, se procedió a publicar el 27 de junio de 2024 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web corporativa de HOTEI 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 HOTEI se opuso a dicha compensación en tiempo y forma, los Administradores de HOTEI, en su reunión de fecha 18 de septiembre de 2024, acordaron por unanimidad ejecutar dicha compensación.

Con fecha 11 de julio de 2025, la Sociedad ha distribuido un dividendo por importe de 13.550.012 euros a sus accionistas el cual fue aprobado en la Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2025.

13.4. Acciones de la Sociedad

Durante el ejercicio 2025 HOTEI adquirió 160.024 acciones propias (225.233 acciones en 2024) a un precio medio de 2,44 euros por acción (2,62 euros por acción en 2024), y vendió 200.689 acciones propias (118.552 acciones propias en 2024) a un precio medio de 2,45 euros por acción (2,68 euros por acción en 2024). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 159.884 euros (112.521 euros en 2024), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 13.3).

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene en cartera 333.286 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (373.951 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2024).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

14. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 14.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	135.894.934	154.796.432	1.523.407	2.424.031	137.418.341	157.220.463
	135.894.934	154.796.432	1.523.407	2.424.031	137.418.341	157.220.463
Pasivos financieros a corto plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	4.425.523	28.760.465	12.433.441	11.264.634	16.858.964	40.025.099
	4.425.523	28.760.465	12.433.441	11.264.634	16.858.964	40.025.099
TOTAL	140.320.457	183.556.897	13.956.848	13.688.665	154.277.305	197.245.562

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Nota	31/12/25	31/12/24
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	14.1	135.894.934	154.796.432
Derivados	14.4	14.384	-
Otros pasivos financieros	14.2	1.509.023	2.424.031
		137.418.341	157.220.463
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	14.1	4.425.523	28.760.465
Derivados	14.4	18.637	-
Otros pasivos financieros	14.2	42.000	42.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14.3	12.372.804	10.914.210
		16.858.964	39.716.675
TOTAL		154.277.305	196.937.138

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 2025, 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	4.425.523	43.140.456	4.664.292	5.968.647	5.532.003	78.842.201	138.147.599	142.573.122	
Otros pasivos financieros	42.000	137.574	44.000	375.333	42.000	910.116	1.509.023	1.551.023	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.372.804	-	-	-	-	-	-	12.372.804	
Derivados	18.637	-	-	-	-	14.384	14.384	33.021	
TOTAL	16.858.964	43.278.030	4.708.292	6.343.980	5.574.003	79.766.701	139.671.006	156.529.970	

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024, sin considerar los gastos de formalización de deudas, era como sigue:

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Euros)	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito	28.760.465	26.129.041	45.929.808	7.146.975	7.466.515	70.249.799	156.922.138	185.682.603	
Otros pasivos financieros	42.000	44.533	482.333	42.000	42.000	1.813.165	2.424.031	2.466.031	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.914.210	-	-	-	-	-	-	10.914.210	
TOTAL	39.716.675	26.131.574	46.412.141	7.188.975	7.508.515	72.062.964	159.346.169	199.062.844	

14.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			142.210.237	138.147.599	4.062.638
Hotel JW Marriot – Tramo A (2014)	2,95%	2030	8.152.046	6.324.719	1.827.327
Hotel JW Marriot – Tramo A (2016)	2,95%	2026	174.071	-	174.071
Hotel JW Marriot – Tramo B	2,95%	2027	10.105.725	9.841.650	264.075
Hotel JW Marriot – Préstamo Aval ICO	3,35%	2027	30.798.400	29.993.600	804.800
Hotel Mercer Plaza Sevilla	Euribor + 1,75%	2033	7.645.157	7.342.183	302.974
Hotel Nobu San Sebastián	Euribor + 1,50%	2037	12.551.125	12.233.375	317.750
Hotel El Autor by Autograph Collection (Madrid)	Euribor + 1,50%	2034	22.800.001	22.428.360	371.640
Hotel Nobu (Madrid)	Euribor + 1,50%	2032	12.278.111	12.278.111	-
Hotel Nômade Madrid	Euribor + 2,00%	2033	37.705.601	37.705.601	-
Intereses devengados pendientes de pago			363.146	-	363.146
Gastos de formalización de deudas			(2.252.665)	(2.252.665)	-
Otras			(261)	-	(261)
TOTAL			140.320.457	135.894.934	4.425.523

Durante el ejercicio 2025 se han obtenido las siguientes financiaciones:

Con fecha 7 de mayo de 2025 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con Abanca, vinculada al hotel Nobu Madrid. El importe total del contrato es de 27.000 miles de euros y su duración es de siete años a contar desde la firma del contrato, es decir, hasta el 1 de junio de 2032. Al 31 de diciembre de 2025 el capital dispuesto del mencionado préstamo es de 12.278 miles de euros.

Con fecha 24 de marzo de 2023 se firmó un contrato de financiación hipotecaria con Caixabank, vinculada al Hotel Nômade Madrid por importe total de 35.000 miles de euros,

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

estando dispuesto a 30 de junio 2025 el Tramo A por 28.000 miles de euros, quedando pendiente de disponer el Tramo B por 7.000 miles, que sirve para financiar el capex de la reforma prevista sobre dicho hotel. Esta financiación tiene un plazo de 10 años, con 2 años de carencia, y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 2,00%. En relación con este contrato, con fecha 23 de mayo de 2025 se ha producido una novación en la que se incrementa el importe del Tramo B en 10.000 miles de euros adicionales, además de prorrogar su periodo de duración por 24 meses adicionales, ampliando el periodo de carencia hasta el 24 de marzo de 2027. Al 31 de diciembre de 2025 el saldo dispuesto asciende a 37.705 miles de euros (28.000 miles de euros en 2024).

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel JW Marriott Madrid, el Hotel Mercer Plaza Sevilla, el hotel El Autor Autograph Collection y el Hotel Nômade 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 2025 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2024 el Grupo cumplía con los ratios).

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

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

Durante el ejercicio 2024 se obtuvieron las siguientes financiaciones:

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

Con fecha 17 de diciembre de 2024 se firmó un contrato de financiación con Banco Sabadell, S.A., por importe de 22.000 miles de euros. Esta financiación tiene un plazo de 2 años y está sujeta a un tipo de interés variable de Euribor + 1.75%. En 2024 la Sociedad clasificó el préstamo en el corto plazo dado que dicha financiación estaba asociada a la realización de una operación que no se había realizado en dicho momento y, por tanto, se activó la cláusula de vencimiento anticipado. Con fecha 28 de mayo de 2025, la Sociedad repagó el 100% de dicho préstamo.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 5.146 miles de euros (3.365 miles de euros en 2024 - Nota 17.5). Adicionalmente, las deudas clasificadas dentro de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" han devengado intereses por 1.368 miles de euros (Nota 17.5).

14.2. Otros pasivos financieros

En el epígrafe de "Otros pasivos financieros a largo plazo", al 31 de diciembre de 2025 se incluyen fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de HOTEL por importe de 615 miles de euros (1.490 miles de euros en 2024). El periodo de vencimiento de estas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

Por otro lado, en dicho epígrafe también se incluyen a 31 de diciembre de 2025, 893 miles de euros (934 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que aportó el grupo Marriott al comienzo del arrendamiento del Hotel JW Marriott, como contribución ("*key money*") por haber entregado dicho hotel siguiendo los estándares de calidad de JW Marriott. De dicha cantidad, la Sociedad debe ir entregando una parte al arrendatario de dicho hotel, según las condiciones acordadas en el contrato de arrendamiento. Asimismo, si bien dicha cantidad fue aportada por el grupo Marriott a fondo perdido, en caso de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, la Sociedad deberá devolver la parte proporcional en función del plazo transcurrido del arrendamiento. Por este concepto se encuentran registrados en el corto plazo 42 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

14.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Proveedores	10.424.090	6.105.663
Acreedores varios	1.136.068	1.648.406
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	742.125	3.089.780
Anticipos de clientes	70.521	70.361
TOTAL	12.372.804	10.914.210

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 2025 se incluyen principalmente provisiones por bonus e incentivos por importe de 756 miles de euros, de los cuales se encontraban pendientes de pago al cierre del ejercicio 701 miles de euros (440 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), además de 41 miles de euros de pagas extra (Nota 17.2). Adicionalmente, en 2024 se incluían indemnizaciones devengadas durante el ejercicio por importe de 2.514 miles de euros las cuales se encontraban pendientes de pago en dicha fecha. El importe recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 correspondiente a dichas indemnizaciones ascendió a 3.110 miles de euros registrados bajo el epígrafe de “gastos de personal” (Nota 17.2), los cuales al cierre del ejercicio 2025 han sido pagados en su totalidad.

14.4. Derivados

El derivado por importe de 14 miles de euros corresponde a una permuta de tipos de interés “IRS” que se formalizó con fecha 8 de octubre de 2024 con el Banco Sabadell, para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que está sujeta la financiación obtenida en relación con el Hotel El Autor by Autograph Madrid (Nota 14.1). Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 ascienden a una pérdida neta de 37 miles de euros (beneficio de 33 miles de euros en 2024) (Nota 17.6).

En el pasivo corriente se ha registrado un importe de 19 miles de euros, vinculado a los intereses devengados a corto plazo del citado instrumento.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

15.1. Provisiones

El detalle de provisiones al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	A largo plazo	A corto plazo	Total
Provisión para otras responsabilidades	3.039.277	-	3.039.277
TOTAL	3.039.277	-	3.039.277

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

(Euros)	Saldo a 31/12/2024	Dotaciones	Reversiones/ aplicaciones	Trasposos	Saldo a 31/12/2025
Provisión para riesgos y gastos	-	-	-	-	-
Provisión para riesgos legales	-	-	-	-	-
Provisión para otras responsabilidades	-	3.039.277	-	-	3.039.277
TOTAL	-	3.039.277	-	-	3.039.277

(Euros)	Saldo a 31/12/2023	Dotaciones	Reversiones/ aplicaciones	Trasposos	Saldo a 31/12/2024
Provisión para riesgos y gastos	7.434.278	-	-	(7.434.278)	-
Provisión para riesgos legales	35.000	-	(35.000)	-	-
Provisión para otras responsabilidades	500.000	-	(500.000)	-	-
TOTAL	7.969.278	-	(535.000)	(7.434.278)	-

Las provisiones a largo plazo se corresponden con ciertas garantías derivadas del contrato de compraventa de las participaciones y acciones de las sociedades MHRE San Roque, S.L.U y Alcaidesa Holding, S.L. (Nota 8). El cálculo de dicha provisión se ha determinado en base a la mejor estimación de la Sociedad, teniendo en cuenta la mejor información disponible de los gastos asociados a las obras pendientes de ejecutar en los inmuebles asociados a las sociedades vendidas.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad dotó una provisión por importe de 7.434.278 euros para hacer frente al patrimonio neto negativo que tenía la filial MHRE San Roque, S.L.U. a 31 de diciembre de 2023. Durante el ejercicio 2024, la sociedad traspasó dicha provisión a deterioro de las participaciones de la sociedad filial MHRE San Roque, S.L.U (Nota 8).

Con fecha 29 de diciembre de 2023 la Sociedad firmó un acuerdo de resolución anticipada relativo al contrato de arrendamiento con el inquilino del edificio sito en Alcalá 26 dando lugar a una indemnización por importe de 500 miles de euros. Dicha indemnización fue ejecutada y pagada con fecha 12 de enero de 2024.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

15.2. Contingencias

No existen contingencias al 31 de diciembre de 2025 (misma situación a 31 de diciembre de 2024).

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
<u>EJERCICIO 2025</u>	
Alcaidesa Holding, S.A.U. (*)	Empresa del grupo
MHRE San Roque, S.L.U. (*)	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Global Kioto, S.L.U.	Empresa del grupo
Hotel Villa Miraconcha, S.L.U.	Empresa del grupo
Vouching, S.L. (Grupo Sancus Capital)	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de HOTEI	Administradores

(*) Sociedad vendida el 31 de julio de 2025

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
<u>EJERCICIO 2024</u>	
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Empresa del grupo
MHRE San Roque, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Global Kioto, S.L.U.	Empresa del grupo
Hotel Villa Miraconcha, S.L.U.	Empresa del grupo
Grupomillennium Investment Partners, S.L. (*)	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L. (*)	Entidad vinculada a consejeros
Millennium Development, S.L. (*)	Entidad vinculada a consejeros
A&J Home Systems, S.L. (*)	Entidad vinculada a consejeros
Vouching, S.L. (Grupo Sancus Capital)	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de HOTEI	Administradores

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

16.1. Entidades vinculadas

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ingresos por servicios de gestión	19.000	24.000	-	-	19.000	24.000
Arrendamientos	-	-	(1.647)	(103.014)	(1.647)	(103.014)
Servicios profesionales	-	-	(2.008.315)	(273.973)	(2.008.315)	(273.973)
Compra de materiales	-	-	-	-	-	-
Transportes	-	-	-	-	-	-
Ingresos por dividendos (Nota 8)	1.130.123	1.609.336	-	-	1.130.123	1.609.336
Ingresos por intereses	4.210.196	6.479.920	-	-	4.210.198	6.479.920

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Clientes (Nota 9)	96.046	898.373	-	-	96.046	898.373
Acreedores	-	-	-	(331.507)	-	(331.507)
Créditos otorgados a largo plazo (Nota 9)	-	139.454.217	-	-	-	139.454.217
Créditos otorgados a corto plazo (Nota 9)	-	2.959.852	-	-	-	2.959.852

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

(Euros)	31/12/25	31/12/24
Créditos otorgados a largo plazo		
Alcadesa Holding, S.A.U.	-	2.380.894
MHRE San Roque, S.L.U.	-	137.073.323
	-	139.454.217
Créditos otorgados a corto plazo		
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	2.831.927
Hotel Villa Miraconcha S.L.U.	-	127.925
	-	2.959.852
TOTAL	-	142.414.069

El 30 de junio de 2025 se han cancelado los préstamos otorgados a Varia Pza Magdalena, S.L.U. cuyo principal al cierre del ejercicio 2024 era de 2.776.250 euros y 55.677 euros de intereses. Los intereses devengados por dicho préstamo durante el ejercicio 2025 han sido 45 miles de euros (141 miles de euros en 2024).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Previo a la venta de las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y MHRE San Roque, S.L.U. producida en julio de 2025 se liquidaron los préstamos que la Sociedad mantenía con dichas sociedades. Los intereses devengados en el ejercicio por dichos préstamos han ascendido a 4.162 miles de euros (6.316 miles de euros en 2024).

Adicionalmente se han devengado en 2025 intereses por el préstamo concedido a la sociedad Hotel Villa Miraconcha, S.L.U. por importe de 3 miles de euros (23 miles de euros en 2024). Dicho préstamo ha vencido el 20 de junio de 2025.

Con fecha 7 de marzo de 2024, HOTEI realizó una aportación no dineraria a los fondos propios sin ampliación de capital de la empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U., mediante la aportación de parte del dicho derecho de crédito por un importe de 10 millones.

Con fecha 18 de noviembre de 2024, HOTEI realizó una aportación no dineraria a los fondos propios sin ampliación de capital de la empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U., mediante la aportación de parte del dicho derecho de crédito por un importe de 6 millones.

Con fecha 11 de noviembre de 2024 la Sociedad firmo un contrato con la sociedad Vouching, S.L. (Grupo Sancus Capital) para la prestación de servicios de gestión y consultoría estratégica. Dicho contrato contempla una remuneración fija anual, que a diciembre de 2025 asciende a 2.008.315 euros (273.973 euros en 2024), y unos incentivos a largo plazo cuyo devengo queda condicionado a que el valor de la Sociedad se incremente en una proporción superior al 10% y se proporcione a todos los accionistas la posibilidad de realizar el valor de su inversión, no habiéndose devengado dichos incentivos durante el año 2025 ni durante 2024. Este contrato fue ratificado en la Junta General de Accionistas de 16 de diciembre de 2024. En dicha Junta General de Accionistas D. Francisco Borja Escalada Jimenez renunció a su retribución como CEO de la Sociedad.

16.2. Administradores y alta dirección

La Junta de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2025 ha aprobado la reducción de los miembros el Consejo de Administración de HOTEI a 6 personas, 4 hombres y 2 mujeres. A 31 de diciembre de 2024 estaba formado por 10 personas, 7 hombres y 3 mujeres.

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de HOTEI, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Administradores		
Sueldos	204.000	243.333
Dietas	233.000	235.500
	437.000	478.833
Alta dirección		
Sueldos	-	700.000
Bonus	-	-
	-	700.000
TOTAL	437.000	1.178.833

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los actuales Administradores ni a los anteriores Administradores (tampoco al 31 de diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 no existían anticipos ni créditos concedidos a los actuales Administradores ni a los anteriores Administradores o a su representante persona física, ni había obligaciones asumidas por cuenta de este a título de garantía (tampoco al 31 de diciembre de 2024).

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades y que hayan sido establecidos de tal forma en sus contratos. Dado que las decisiones estratégicas de la Sociedad recaen en el Comité Ejecutivo Inmobiliario (órgano delegado del Consejo de Administración) formado en su totalidad por consejeros de la Sociedad, no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección. En el ejercicio 2024, el importe registrado en “Alta dirección” recogía el salario del ex CEO de la Sociedad.

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

A 31 de diciembre de 2025, en relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el resto de los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de HOTEI, excepto por la comunicada en el párrafo anterior.

Durante el ejercicio 2025 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 97 miles de euros (130 miles de euros en 2024).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

17. INGRESOS Y GASTOS

17.1. 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 por importe de 11.848.366 euros (ver Nota 7.1) (14.738.044 en 2024), así como los ingresos asociados a los contratos de arrendamiento de los inmuebles clasificados como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” por importe de 5.276.855 euros (Nota 5).

Su distribución por mercados geográficos es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Alicante	-	359.462
Bilbao	5.276.855	3.992.053
Madrid	10.165.471	8.841.672
San Sebastián	788.775	498.091
Sevilla	894.121	895.866
TOTAL	17.125.221	14.587.144

17.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Sueldos y salarios	1.724.630	3.486.340
Indemnizaciones (Nota 14.3)	42.172	3.110.000
Provisión por Bonus y otros conceptos retributivos (Nota 14.3)	756.103	440.000
Seguridad Social a cargo de la empresa	310.456	425.122
Otros gastos sociales	2.432	-
TOTAL	2.835.792	7.461.462

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025				
Resto de Equipo Directivo	3	1	4	4	-
Resto de empleados	3	12	15	16	-
TOTAL	6	13	19	20	-
EJERCICIO 2024					
Resto de Equipo Directivo	2	1	3	4	-
Directores de departamento	2	-	2	3	-
Resto de empleados	6	11	17	22	-
TOTAL	10	12	22	29	-

17.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Arrendamientos y cánones	393.333	434.652
Reparaciones y conservación	8.281	10.773
Servicios de profesionales independientes	4.114.584	2.830.027
Transportes	610	3.720
Primas de seguros	185.862	212.072
Servicios bancarios y similares	7.606	10.125
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	83.028	132.206
Suministros	38.326	87.254
Otros servicios	137.682	159.470
TOTAL	4.969.312	3.880.299

Desde el 15 de agosto de 2024 la Sociedad tiene arrendadas a la empresa Compañía Española de Seguros de Crédito a la exportación, S.A. sus oficinas en la calle Velázquez 47, Madrid hasta el 14 de agosto de 2026. Los gastos de este contrato han ascendido a 163.507 euros en el ejercicio 2025 (61.315 euros en 2024).

La Sociedad tiene contratos de arrendamiento de dos locales ubicados en la planta baja del edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se construido el JW Marriott de Madrid, por un plazo estimado de 35 años, en un caso, y de 25 años en el otro, y cuya superficie será utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente se destinará a áreas de restauración (Nota 7). Los gastos de estos contratos han ascendido a 219.521 euros en el ejercicio 2025 (213.737 euros en 2024).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

(Euros)	2025	2024
Hasta un año	318.405	350.656
Entre uno y cinco años	1.074.076	589.968
Más de cinco años	3.336.661	3.460.224
TOTAL	4.729.142	4.400.848

17.4. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Amortización del inmovilizado intangible (Nota 6)	13.583	18.560
Amortización del inmovilizado material (Nota 6)	82.216	51.077
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 7)	3.175.080	3.084.146
Otros	-	50.850
TOTAL	3.270.879	3.204.633

17.5. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	6.513.946	6.365.294
Otros gastos financieros	436.394	505.369
TOTAL	6.950.340	6.870.663

17.6. Variación del valor razonable en instrumentos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Beneficios en Cartera de Negociación	567	922.713
Pérdidas de Instrumentos Derivados (Nota 9.2)	(255.544)	(206.923)
Beneficios de Instrumentos derivados (Nota 14.4)	11.201	35.834
Pérdidas de Cartera de Negociación (Nota 9.2)	-	(495.763)
TOTAL	(243.776)	255.861

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

18. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2025	2024
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	22.590	280.368
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	2.873.866	205.784
TOTAL	2.896.456	486.152
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	51.104	-
Retenciones	70.160	273.834
Seguridad Social	28.657	34.590
TOTAL	149.921	308.424

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.

18.1. 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 2025 y 2024 la Sociedad no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios, excepto por el beneficio generado por la venta de ciertos activos en 2024 que sí tributó bajo régimen general tal y como se explica más adelante.

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2025 y 2024 es 0%, excepto por el beneficio generado por la venta de ciertos activos en 2024 que sí tributó bajo régimen general tal y como se explica más adelante.

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Euros)	2025					
	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	-	-	9.985.348	-	-	(782.716)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	9.985.348	-	-	(782.716)
Diferencias permanentes	1.014.645	(2.789.427)	(1.774.782)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	(119.583)	(119.583)
Base imponible (resultado fiscal)			8.210.566			(902.299)

(Euros)	2024					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	15.055.569	-	-	(902.299)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(189.110)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	15.244.679	-	-	(902.299)
Diferencias permanentes	10.707.529	(13.193.150)	(2.485.621)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	112.561	-	112.561
Base imponible (resultado fiscal)			12.759.058			(789.738)
Base imponible (régimen especial)			12.002.618			(789.738)
Base imponible (régimen general)			756.440			-

Las diferencias permanentes corresponden principalmente a indemnizaciones y pagos por dividendos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2024, se correspondía con el beneficio generado por la venta de los activos El Palmar y Hotel Palacetes de Córdoba por importe en base de 756 miles de euros, los cuales tributaron bajo régimen general, dado que no cumplían los requisitos para ser considerados activos aptos al 31 de diciembre de 2024. Las diferencias temporarias de los ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado corresponden a la valoración del instrumento financiero de cobertura (Nota 8.2).

18.2. 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 2025

- 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%	174.944.707	4.546.117	1.080.859	180.571.683
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 ha distribuido durante el ejercicio 2025 un dividendo por importe de 13.550.012 euros con cargo a beneficios del ejercicio 2024, procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen 0%, 15% o 19%. No hay dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas a tipo general.

- 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 ha distribuido durante el ejercicio 2025 un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por importe de 166.942.655 euros. El ejercicio del que procede la prima aplicada es el 2025 y han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15% y 19%.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución del dividendo referido en el apartado c) el 18 de marzo de 2025 y fue posteriormente aprobado en la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2025 y pagado el 9 de julio de 2025. El 30 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución del dividendo referido en el apartado d) y el 16 de julio de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, aprobó la distribución de dicho dividendo extraordinario y con fecha 8 de agosto de 2025 se hizo efectivo el pago de dicho dividendo.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

- 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” y “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance (Notas 5 y 7) están destinados a arrendamiento.

Fecha de adquisición	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
07/11/2019	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola N.º 29, Bilbao	Hotelero
27/03/2019	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro N.º 4, Bilbao	Hotelero
26/04/2019	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – Hotel Mercer Plaza Sevilla	Plaza de San Francisco N.º 11, Sevilla	Hotelero
31/10/2019	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – Hotel JW Marriot Madrid	Sevilla N.º 2, Madrid	Hotelero
28/12/2021	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – futuro Hotel Nobu Madrid	Alcalá N.º 26, Madrid	Hotelero
27/10/2022	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – Hotel Autor by Autograph Collection	Zorrilla N.º 18, Madrid	Hotelero
27/10/2022	Activo propiedad de HOTEI	Edificio – Hotel Nomade Madrid	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

- 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 Notas 5 y 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 anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 no se ha dispuesto de reservas, distinta del dividendo distribuido contra prima de emisión mencionado en la letra d), que no hayan sido para su distribución.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 se han dotado correcciones valorativas netas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 1.088 miles de euros (88 miles de euros de reversión de deterioro en 2024) (Nota 9.1).
- **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 2025 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 75 millones de euros (32 millones en 2024), siendo la tesorería de 28 millones de euros y los activos equivalentes al efectivo por importe de 0 millones de euros (8 millones y 52 millones de euros respectivamente en 2024). Adicionalmente, la Sociedad tiene invertidos parte del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 4 millones de euros (mismo importe en 2024). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 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 expuesta la Sociedad es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles de la Sociedad y la duración de los contratos de arrendamiento vigentes (Notas 5 y 7.1), los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2025 aproximadamente un 37% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (50% a 31 de diciembre de 2024). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciado al Euribor, si bien para un 37% de la deuda con entidades de crédito se han formalizado contratos de cobertura de tipo de interés ("CAP") que limitan la exposición a una potencial subida del tipo de interés. Dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores consideran

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

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)	2025	2024
Servicios de auditoría	59.700	58.000
Otros trabajos de revisión y verificación contable	30.574	29.980
Otros servicios distintos de auditoría	12.770	23.780
TOTAL	103.044	111.760

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)	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	32,5	34,1
Ratio de operaciones pagadas	30,1	34,4
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,8	23,8
(Euros)	2025	2024
Total pagos realizados	44.202.456	29.501.996
Total pagos pendientes	6.616.577	925.915
Volumen monetario de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	33.327.200	22.282.953
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	75%	76%
(Número de facturas)	2025	2024
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.961	3.222
Porcentaje sobre el total de facturas	84%	90%

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades en el ejercicio 2025 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

A 31 de diciembre de 2025, el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad asciende a 32,5 días, superando el plazo máximo legal mencionado anteriormente. Con el fin de reducir los días y cumplir con la Ley 11/2013, la Sociedad está implementando medidas para detectar las causas de dichos retrasos y tomar las actuaciones pertinentes.

20.3 OTRA INFORMACIÓN

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

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

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

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 4 de marzo de 2026, la Sociedad ha vendido el Hotel Meliá de Bilbao por 63 millones de euros (Nota 5). La operación se enmarca dentro de la estrategia de la Sociedad de rotar activos non-core para centrarse únicamente en activos de lujo y ultra-lujo.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad la Sociedad

Durante 2025, España ha consolidado su posición como una de las principales potencias turísticas mundiales, manteniéndose entre los dos destinos más visitados a nivel global. El ejercicio se ha caracterizado nuevamente por un sólido crecimiento de la demanda, superando los registros históricos del año anterior, en un entorno internacional marcado por tensiones geopolíticas persistentes, una moderación del crecimiento económico en la zona euro y un contexto financiero todavía condicionado por políticas monetarias restrictivas durante buena parte del ejercicio.

Según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), España recibió en 2025 más de 96,8 millones de turistas internacionales, lo que representa un incremento del 2,9% respecto a 2024. El gasto medio por turista continuó su tendencia alcista, situándose en 1.398 euros, un 3,9% más que el año anterior, reflejando el fortalecimiento del turismo de mayor valor añadido y la creciente relevancia del segmento premium y de lujo. En el conjunto de 2025, el gasto total de los turistas internacionales alcanzó los 134.712 millones de euros, un 6,8% más que en el ejercicio anterior.

Las pernoctaciones en establecimientos hoteleros alcanzaron los 371,2 millones en el conjunto del año 2025, lo que supone un aumento del 2,0% respecto a 2024. El grado medio de ocupación por plazas se situó en el 63,1%, mejorando en 1,7 puntos porcentuales respecto al ejercicio anterior, mientras que la ocupación en fines de semana alcanzó el 68,4%, consolidando la fortaleza tanto del segmento urbano como del vacacional.

En el segmento de hoteles de 5 estrellas, donde opera el Grupo, la tarifa media diaria (ADR) alcanzó los 277,5 euros, lo que supone un incremento del 0,4% respecto a 2024, manteniéndose como una de las categorías con mayor crecimiento tarifario. Por su parte, el ingreso medio por habitación disponible (RevPAR) se situó en 154,2 euros, un +0,4% respecto al ejercicio anterior, impulsado tanto por la mejora de la ocupación como por el crecimiento sostenido de tarifas.

En este sentido, de acuerdo con el informe Inversión Hotelera 2025 de Colliers, el año 2025 finalizó con un volumen de inversión hotelera de 4.275 millones de euros, un 28% superior a 2024, incluyendo hoteles en operación, inmuebles para su reconversión a uso hotelero y suelos para nuevos desarrollos, consolidando los altos niveles de actividad de los últimos años. Durante el ejercicio se transaccionaron 194 activos, por encima de los 179 registrados en 2024.

Durante los últimos cinco años, la inversión hotelera ha superado de forma recurrente el umbral de los 3.000 millones de euros, consolidando un nivel de actividad elevado y sostenido en el tiempo. En este contexto, 2025 se sitúa como el segundo mejor registro histórico del mercado hotelero español.

España continúa atrayendo a un turista de mayor calidad y elevando el grado de desestacionalización del parque hotelero.

Los inversores continúan realizando una fuerte apuesta por activos de calidad y, incluido, del segmento lujo. Muestra de ello se observa en la inversión hotelera que mantiene e incrementa el interés en activos de más nivel. El sector turístico mantiene un enfoque de atracción de

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

turistas de mayor poder adquisitivo impactando significativamente en los precios medios por habitación de los hoteles de lujo y ultra lujo.

España continúa afianzándose como uno de los principales destinos de inversión hotelera a nivel europeo. El liderazgo turístico del país, la diversidad de destinos y una estructura de mercado cada vez más líquida y profesionalizada han configurado un entorno especialmente atractivo para el capital, tanto nacional como internacional, capaz de acoger perfiles inversores diversos y de sostener un elevado nivel de actividad de forma recurrente, según destaca el citado informe.

Este comportamiento confirma la fortaleza estructural del segmento lujo y upscale, caracterizado por una demanda menos elástica al precio y por el creciente peso del cliente internacional de alto poder adquisitivo.

Si bien el entorno financiero ha continuado condicionado por un coste de financiación superior al promedio de la última década, la progresiva estabilización de los tipos de interés en la segunda mitad del ejercicio ha favorecido la reactivación de determinadas operaciones. Los inversores institucionales, fondos internacionales y vehículos especializados han reafirmado su apuesta por el mercado hotelero español, apoyados en la solidez de sus fundamentales: crecimiento estructural de la demanda, capacidad de incremento tarifario, posicionamiento internacional del destino y resiliencia demostrada en escenarios adversos.

En este contexto, el mercado hotelero español continúa consolidándose como uno de los más relevantes y atractivos de Europa, especialmente en el segmento de alta gama. Las perspectivas para 2026 apuntan a un escenario de crecimiento más moderado pero sostenible, sustentado en la fortaleza estructural del sector. El mercado ha demostrado una notable capacidad para sostener su desempeño operativo en entornos macroeconómicos complejos, apoyado en una demanda turística sólida y diversificada y en una oferta en constante evolución.

Por otro lado, la escalada del conflicto con Irán ha provocado un incremento significativo de los precios energéticos, lo que ha derivado en presiones inflacionistas adicionales en la eurozona y en una moderación de las expectativas de crecimiento económico. Este entorno impacta en la estructura de costes del sector hotelero especialmente en partidas como energía, y aprovisionamientos, pudiendo afectar a los márgenes operativos si no se trasladan dichos incrementos a precios.

En el ámbito turístico internacional, este contexto también ha generado efectos de sustitución geográfica que han beneficiado a destinos considerados seguros y consolidados, como España donde Hotei concentra el 100% de su actividad, que está actuando como destino refugio observándose un desplazamiento de la demanda turística, especialmente en el segmento de alto poder adquisitivo.

En conjunto, la Sociedad considera que, si bien el conflicto introduce elementos de incertidumbre el posicionamiento en el segmento de lujo y en un mercado como el español caracterizado por su fortaleza estructural y atractivo turístico permite mitigar los riesgos y, en determinados casos, podría capitalizar oportunidades derivadas de la reconfiguración de los flujos turísticos internacionales.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

La evolución futura dependerá en gran medida de la duración e intensidad del conflicto, así como de su impacto sobre los mercados energéticos, la inflación y la confianza del consumidor a nivel global. En este sentido, la Sociedad mantendrá una gestión prudente, monitorizando la evolución del conflicto y adaptando su estrategia, con el objetivo de mitigar riesgos y aprovechar posibles oportunidades de mercado.

Una de las transacciones más importantes del sector del ejercicio ha sido la venta por parte de HOTEL durante el mes de julio de 2025 del complejo de lujo hotelero Fairmont la Hacienda en Cádiz y dos campos de golf a las sociedades Flame Hotel and Golf Holding y Flame Hotel and Golf Equity, propiedad de fondos gestionadas por Activum SG por un valor de transacción de activos de 175 millones de euros. La venta se enmarca dentro de la estrategia del Grupo de mantener una cartera centrada únicamente en zonas turísticas 100% consolidadas en lujo y ultra lujo.

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

En este contexto, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha obtenido un resultado positivo de casi 10 millones de euros, derivado principalmente por el incremento de ventas hasta alcanzar los 17,1 millones de euros (14,5 en 2024), una reversión de deterioro de activos por importe de 1 millón de euros, así como el impacto de la venta de las acciones y participaciones de las dos sociedades vendidas durante el ejercicio, MHRE San Roque y Alcaidesa Golf, sociedades 100% de la Sociedad cuyo impacto ha sido positivo por importe de 2,6 millones de euros.

Asimismo, ha influido i) la reducción de los costes de personal iniciada en 2024 y acometida por la Sociedad en el último año, ii) reducción de los ingresos financieros y iii) deterioro de cuentas a cobrar de clientes.

Adicionalmente, la Sociedad ha continuado con el plan de contención de costes iniciado a finales de 2024.

El resultado positivo del ejercicio 2024, permitió al Grupo proponer el reparto el pago de un dividendo de la Sociedad por importe de 13,55 millones de euros (0,116 euros por acción), lo que ha supuesto el primer reparto de dividendos de la historia del Grupo, mostrando el firme compromiso del Grupo con la remuneración al Accionistas, dicho dividendo fue pagado el 11 de julio de 2025.

Posteriormente, durante el mes de agosto la Sociedad repartió un segundo dividendo, esta vez, extraordinario con cargo a la reserva de prima de emisión por importe de 1,44356123 euros a cada una de las acciones existentes, es decir, 167,5 millones de euros fruto de la venta y transmisión de la totalidad de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U. y de las participaciones sociales de MHRE San Roque, S.L.U., sociedades que son propietarias del complejo hotelero Fairmont La Hacienda y de los campos de golf denominados "La Hacienda Links Golf Resort".

Todo ello ha permitido al Consejo de Administración continuar con el pago de dividendo por lo que propondrá r para su aprobación a la próxima Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo de la Sociedad por importe de 8.986.813 euros (0,77450840 euros por acción), lo que supone la muestra del firme compromiso del Grupo con la remuneración al accionista.

Respecto a las inversiones de la Sociedad, el ejercicio 2025 no se realizó ninguna adquisición, sin embargo, el Grupo incurrió en costes por el desarrollo de las obras de construcción y

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

reforma principalmente de dos activos los futuros Nómade Madrid y Nobu Madrid, así como la adquisición del terreno R1H1 a su sociedad filial Alcaidesa Holding, S.L. y un terreno deportivo a su filial MHRE San Roque, S.L., por importe total de 37,8 millones de euros. Todo ello ha hecho que el valor GAV al cierre del ejercicio ascienda a 506 millones de euros (482 millones de euros en 2024) considerando la totalidad de los activos en cartera.

Además, la Sociedad ha reducido el número de consejeros de 10 a 6, con el único fin de adaptar el tamaño del Consejo de Administración de la Sociedad, a aquel que se considera más conforme a las circunstancias y necesidades actuales, dentro de los límites estatutarios, para la debida representatividad y eficacia del mismo.

El principal objetivo del Grupo para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para seguir incrementando la cartera de activos en rentabilidad, previendo para el tercer trimestre de 2026 las aperturas del Nómade Madrid y Nobu Madrid, con lo que la totalidad de la cartera estaría en operación. En el curso ordinario del negocio el Grupo valorará potenciales nuevas adquisiciones de activos hoteleros, así como rotación de inmuebles que permitan optimizar la cartera de activos hoteleros de 5 estrellas en rentabilidad. Esto permitirá la consolidación de la cartera, con el consiguiente aumento de ingresos.

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante los ejercicios 2025 se han dotado correcciones valorativas netas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 1.088 miles de euros (88 miles de euros de reversión de deterioro en 2024) (Nota 9.1).
- **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 2025 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 75 millones de euros (32 millones en 2024), siendo la tesorería de 28 millones de euros y los activos equivalentes al efectivo por importe de 0 millones de euros (8 millones y 52 millones de euros respectivamente en 2024). Adicionalmente, la Sociedad tiene invertidos parte del excedente de tesorería en inversiones temporales de corto plazo por importe de 4 millones de euros (mismo importe en 2024). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles de la Sociedad y

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

la duración de los contratos de arrendamiento vigentes (Notas 5 y 7.1), los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

- Riesgo de tipo de interés: al 31 de diciembre de 2025 aproximadamente un 37% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (50% a 31 de diciembre de 2024). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciado al Euribor, si bien para un 37% de la deuda con entidades de crédito se han formalizado contratos de cobertura de tipo de interés (“CAP”) que limitan la exposición a una potencial subida del tipo de interés. Dada la situación actual de subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

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 2025.

Acciones propias

Durante el ejercicio 2025 HOTEL adquirió 160.024 acciones propias (225.233 acciones en 2024) a un precio medio de 2,44 euros por acción (2,62 euros por acción en 2024), y vendió 118.552 acciones propias (118.552 acciones propias en 2024) a un precio medio de 2,45 euros por acción (2,68 euros por acción en 2024). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 159.884 euros (112.521 euros en 2024), ha sido registrada en “Reservas voluntarias”.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantenía en cartera 333.256 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (373.951 acciones propias que representaban un 0,3% del capital social al 31 de diciembre de 2024).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 23,9 días (23,9 días en 2024).

Uso de instrumentos financieros

La Sociedad mantiene dentro de las inversiones financieras a largo plazo se incluyen 204 miles de euros correspondientes a un derivado “CAP” que se formalizó el 24 de marzo de 2023 con Caixabank, para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que está sujeta la financiación obtenida en relación con el hotel Nomade Madrid. Con fecha 23 de mayo de 2025, se ha modificado el tipo de cobertura, sustituyendo dicho “CAP” por una combinación de opciones “Collar”. También se incluye un derivado “CAP” con Unicaja, que se formalizó el 5 de junio de 2023, para cubrir las variaciones en el tipo de interés (Euribor) al que están sujetas las financiaciones obtenidas en relación con el hotel Mercer Plaza Sevilla, por un importe de 114 miles de euros.

Las primas pagadas por estos contratos de cobertura ascendieron a un total de 1.651.900 euros, registrándose un beneficio de 119.583 euros en el patrimonio neto (pérdidas por importe de 112.561 euros en 2024). Además, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

registrado bajo el epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” una pérdida por la amortización de la prima pagada de dichos derivados por importe de 206.923 euros (pérdida de 206.923 euros a 31 de diciembre de 2024).

Las fianzas a largo plazo por importe de 715.268 euros (2.421.931 en 2024) corresponden principalmente a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los inmuebles y las obras realizadas en algunos inmuebles.

Hechos posteriores

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

Formulación de las Cuentas anuales e Informe de gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de HOTEL PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.), con fecha 23 de marzo de 2026, proceden a formular las Cuentas anuales junto con el Informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 de HOTEL PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



Francisco de Borja Escalada Jiménez
Consejero Delegado



Javier Martínez-Piqueras Barceló
Presidente y Vocal



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



María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal



Pilar Muñoz Sanz
Vocal



Ricardo de Armas
Vocal

(*) El consejero D. Pablo Castellano Vázquez no ha podido asistir a la reunión del Consejo Administración, habiendo manifestado expresamente su delegación de representación y voto sobre las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2025 para su formulación, autorizando expresamente a D. Javier Martínez-Piqueras Barceló para que firme esta hoja en su nombre, tal como figura en el acta del Consejo.

HOTEI PROPERTIES



**INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE
HOTEI PROPERTIES GROUP SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**

23 de marzo de 2026

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 Hotel Properties Group SOCIMI anteriormente denominada Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad o HOTEL) en cuanto a la información sobre el sistema de control general. A través de este se da una relación no exhaustiva y puramente indicativa de aspectos relativos a la estructura organizativa y sistema de control interno, de HOTEL que permiten evaluar su capacidad de cumplimiento en relación con las obligaciones de información que establece el Mercado.

2. INTRODUCCIÓN

HOTEL, es una sociedad anónima constituida el 6 de junio de 2017 y domiciliada en la calle Velázquez 47 4ºplanta, 28001 de Madrid.

La Sociedad tiene el siguiente objeto social de acuerdo al artículo 2 de sus estatutos:

1. *Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*
 - a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
 - b) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
 - c) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI;*
 - d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
2. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, entre ellas:*

- a) *la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;*
 - b) *la construcción completa de edificaciones; y*
 - c) *la adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.*
3. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.*
4. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de forma directa o indirecta, y mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno, a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- ✓ Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- ✓ La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- ✓ El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad entre otras políticas de normativa interna cuenta con el reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores de la Sociedad (el "Reglamento Interno de Conducta") que ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.hoteiproperties.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.

3. 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.

4. ESTRUCTURA DE GOBIERNO Y ORGANIZATIVA

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas de la Sociedad está regulada en los artículos 17 a 29 de los [Estatutos Sociales](#) de la Sociedad y en el [Reglamento de la Junta de Accionistas](#). Es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas.

De conformidad con la legislación aplicable, le corresponde, entre otras materias, aprobar: (i) las cuentas anuales y la distribución de los resultados; (ii) el nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración y de los auditores de cuentas; (iii) las modificaciones de los Estatutos Sociales; (iv) los aumentos o reducciones del capital social; y (v) la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente, lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 30 a 38 de los [Estatutos Sociales](#) de la Sociedad y en el [Reglamento de Consejo de Administración](#).

La composición del consejo a 31 de diciembre de 2025 era de 6 miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Don Javier Martínez-Piqueras (Presidente)
- Don Borja Escalada Jiménez (consejero ejecutivo)
- Don Ricardo de Armas (consejero dominical)
- Don Pablo Castellano Vázquez (consejero dominical)
- Doña Isabel Dutilh Carvajal (consejera independiente)
- Doña Pilar Muñoz Sanz (consejera independiente)

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

La composición del consejo a 31 de diciembre de 2024 era de 10 miembros, siendo los mismos los siguientes:

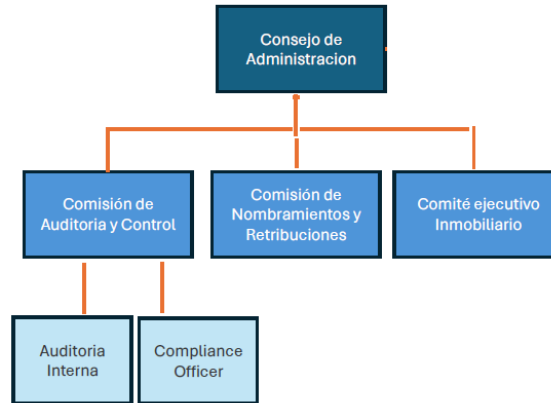
- Don Luis Basagoiti Robles (Presidente del consejero externo)
- Don Borja Escalada Jiménez (consejero ejecutivo)
- Don Eduardo D'Alessandro Cishek (consejero dominical)
- Doña Leticia Fusi Aizpurua (consejero dominical)
- Don Ricardo de Armas (consejero dominical)
- Don Pablo Castellano Vázquez (consejero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

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones:

- (i) Comisión de Auditoría y Control de Riesgos: formada por dos consejeros independientes y uno dominical.
- (ii) Comisión de Nombramientos y Retribuciones: formada por dos consejeros independientes y uno dominical

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:

- Don Javier Martínez-Piqueras
- Don Borja Escalada
- Don Pablo Castellano
- Don Ricardo de Armas



Estructura Organizativa

HOTEL 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 HOTEL, es un equipo multidisciplinar, altamente cualificados y con una dilatada experiencia, lo que le convierte en uno de los equipos líderes del sector en España. La sede operativa de la compañía está centralizada en Madrid.

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

A lo que se suma el respaldo de empresas de servicios externos, que prestan servicios auxiliares tales como: personal de mantenimiento, soporte informático, legal etc. El cuadro siguiente refleja nuestra estructura organizativa actual:



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

- i) Inversiones: se incluyen las funciones relativas a todos los procesos y fases de inversión/desinversión de la sociedad incluyendo: la detección de la oportunidad, el análisis de viabilidad tanto financiero como de negocio/mercado, fase de due diligence y posterior cierre del contrato de compra-venta. Así mismo se incluyen entre sus funciones la búsqueda y selección del operador y la posterior negociación y cierre de los contratos de arrendamiento.
- ii) Gestión de Activos – Incluye el seguimiento de la gestión de los activos en operación, realización de propuestas / planes de acción para la mejora de los resultados y asegurar el cumplimiento de los planes de negocio y presupuestos, supervisión para el adecuado mantenimiento de los activos, evaluar y negociar propuestas de inversión en capex para la mejora de los activos, así como velar por el cumplimiento de las obligaciones de los contratos de arrendamiento suscritos por los operadores.

Área técnica y de desarrollo de proyectos: Estudio, desarrollo y ejecución de los proyectos de obra nueva, reposicionamiento y reconversión, así como la gestión técnica de los activos en operación.

Área de Relación con Inversores: Tiene como objetivo construir una relación sólida y duradera con la comunidad financiera (BME Growth; regulador, inversores y analistas), a través de un diálogo abierto y permanente, que le permita conocer y entender el negocio de HOTEL. Para ello se aboga por una estrategia basada en la máxima transparencia, que se concreta en constantes cauces comunicativos que garantizan que nuestros grupos de interés dispongan de una información clara, veraz, completa, homogénea y simultánea.

Área Económico-financiera: Engloba las funciones de control financiero, que incluyen principalmente: la contabilidad financiera, informes internos, tesorería y control presupuestario. Asimismo, procura garantizar que el grupo disponga de liquidez suficiente para financiar tanto sus operaciones como sus posibles oportunidades de inversión. En particular, supervisa periódicamente los vencimientos de deuda, la evolución de los tipos de interés, las oportunidades de refinanciación y cobertura, y las oportunidades potenciales para la mejora global de la estructura financiera.

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

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

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

5. DENTIFICACION Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de HOTEL están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por factores externos.

HOTEL, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran que puedan afectar en mayor medida a la Sociedad y en particular, a la información financiera suministrada por ella.

Tras dicho análisis, cabe destacar los siguientes riesgos:

- (1) Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.
- (2) Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.
- (3) Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad en el mercado hotelero, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, retrasos en las obras de desarrollo o reconversión de activos, daños en los activos inmobiliarios, riesgos derivados de compromisos asumidos en material laboral en algunos de los contratos de arrendamiento de la Sociedad y/o derivados de la eventual continuidad de la explotación hotelera a la terminación de los citados contratos de arrendamiento, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.
- (4) Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero: coyuntura económica o política, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos hoteleros.
- (5) Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- (6) Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.

Además, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- (1) Reconocimiento de ingresos debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización: Los contratos de arrendamiento pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades devengadas pendientes de facturar.
- (2) Registro y valoración de los activos de la Sociedad: La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad semestral la valoración de los inmuebles de su propiedad, a expertos externos independientes de reconocido prestigio.

- (3) Pagos y tratamiento de gastos: Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. En función de la naturaleza de los gastos, los mismos se contabilizan como mayor coste de los activos o en la cuenta de resultados.
- (4) Impagos y gestión de la morosidad: Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) la exigencia de garantías a los arrendatarios al tiempo de otorgarse el contrato de arrendamiento (avales y fianzas legales); y (ii) el seguimiento pormenorizado y periódico de facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.
- (5) Fraude: El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad, se formulan los estados financieros consolidados intermedios todos los semestres que son revisados también por el auditor de cuentas. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con un Modelo de Prevención de Delitos y un Canal de Denuncias.

6. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo:

(1) Establecimiento de estrategias y objetivos:

La estrategia de la Sociedad es clara y definida y tiene como objetivo la adquisición de activos inmobiliarios en las zonas prime de los destinos turísticos más importantes de Europa para arrendarlos a operadores hoteleros que operan en el segmento del lujo (5*).

(2) Reglamento Interno de Conducta:

La Dirección de la Sociedad ha definido un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta.

(3) Capacidades, formación y evaluación del personal:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de

manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes características:

- Formación universitaria y postgrado.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiero, legal y técnica).
- Experiencia en finanzas.

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

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

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

(4) Planificación y presupuestario:

Al finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Sociedad y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada por el Comité Ejecutivo Inmobiliario.

(5) Proceso de registro de ingresos y cuentas a cobrar:

El Departamento Financiero es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todos los activos que se encuentran alquilados.

Principalmente y junto con las áreas de inversiones y gestión operativa de activos, se encarga de gestionar los contratos con los arrendatarios y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas.

(6) Proceso de registro y valoración de los activos:

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas están definidas por la Dirección Financiera de la Sociedad.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos arrendados. En este sentido, el Departamento Financiero, bajo la supervisión del CEO de la Sociedad, procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración realizados por expertos independientes de reconocido prestigio.

(7) Proceso de registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el Departamento Financiero de la Sociedad. Asimismo, el Departamento Financiero realiza la monitorización de covenants financieros a los que pudieran estar sujetos los contratos de financiación.

(8) Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad realiza internamente a través de su Departamento de Administración, dependiente de la Dirección Financiera, las funciones contables y de gestión de impuestos.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, además de la formulación de cuentas anuales, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas y al mercado.

(9) Proceso Información y comunicación

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales) en la Junta General.

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por Consejero Delegado, quien revisará su contenido y autorizará su publicación. A su vez, el Consejero Delegado podrá servirse del equipo o de los asesores jurídicos para preparar la documentación y comunicaciones, sin perjuicio de que como ya se ha señalado, la autorización final deberá ser prestada por él.

En el caso particular de las notas de prensa que vayan a circularse a los medios de comunicación deberán contar con el visto bueno del Consejero Delegado para su publicación.

(10) Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera al menos trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre el Equipo Directivo y el Consejo de Administración, lo que permite que la información publicada, la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa emitida por la entidad reguladora de BME Growth.

7. GESTIÓN DE RIESGOS PENALES O COMPLIANCE

La Sociedad ha implementado un modelo de gestión de riesgos penales, que permite establecer las bases de actuación para la identificación y gestión de los riesgos con el fin de prevenir la comisión de delitos que afecten a la organización. Será de obligado cumplimiento para todos los empleados, directivos, consejeros, Vouching SL, así como aquéllos terceros que la dirección considere oportuno en la prestación de sus servicios con la Sociedad o cualesquiera empresas filiales o participadas mayoritariamente, directa o indirectamente, por aquella.

El modelo de gestión de la Sociedad se basa en tres pilares fundamentales:

- **Prevención:** la Sociedad está estableciendo los mecanismos necesarios para impedir o reducir la posibilidad de la comisión de un delito o el incumplimiento del código ético, a través de controles que mitiguen los riesgos, análisis continuado de los riesgos para detectar posibles amenazas y la formación a los empleados y directivos para que conozcan los controles que deben de aplicar y la normativa de la compañía.
- **Detección:** a través de los medios dispuestos para detectar la comisión de un delito o incumplimiento del Código ético, como el canal de denuncias para la comunicación de las denuncias por parte de las partes interesadas, o la auditoría interna para verificar el funcionamiento de los controles y sistema de gestión establecidos y detectar posibles incumplimientos o inconsistencias.
- **Respuesta:** en caso de producirse un incumplimiento del código ético o la comisión de un delito, la Sociedad está definiendo los medios para remediar los efectos negativos de tales incumplimientos.

8. SISTEMA DE GESTION DOCUMENTAL

El sistema de Gestión Documental tiene como finalidad gestionar la documentación de la Sociedad de una forma proactiva y eficiente, así como delimitar el control de los accesos a determinada documentación en cumplimiento de la Legislación relativa a la Protección de Datos.

La Sociedad ha distinguido entre: (i) Documentación Sensible; y (ii) Documentación.

- (1) La Documentación Sensible, es aquella que forma parte de la Sociedad y que su pérdida, deterioro o menoscabo supondría un inconveniente para la Sociedad, y aquella que contenga información que no necesariamente deban conocer todos los empleados de la Sociedad. Entre esta documentación se encuentran: (i) todos los títulos de propiedad de la Sociedad y sus participadas (ii) las escrituras de la Sociedad, (iii) los contratos de financiación, pólizas de préstamo y/o crédito con o sin garantía hipotecaria, (iv) los demás derechos reales de la Sociedad, (v) cualesquiera comunicaciones relativas a los apartados anteriores de la Sociedad, y/o de sus Consejeros o Directivos, (vi) las cuentas anuales de la Sociedad y sus participadas, sus declaraciones de impuestos y extractos bancarios, (v) las actas del Consejo de Administración y sus comisiones delegadas y (vi) la documentación relativa a los trabajadores -si los hay- y seguridad social.
- (2) Entre la Documentación, o resto de información, se entiende cualquier documento no recogido en el apartado anterior.

La documentación sensible será escaneada y digitalizada en archivo digital y a la que sólo tendrán acceso los miembros del Consejo de Administración, y en caso de ser imprescindible, algunos de los miembros del equipo directivo.

El resto de documentación se archiva, tanto en formato digital como en archivo físico, teniendo acceso todos los empleados de la Sociedad.

9. 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.hoteiproperties.es

10. 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.