

DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY (“BME Scaleup” o el “Mercado”) DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.



Mayo 2024

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado (el “**Documento**” o el “**DIAM**”) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en BME Scaleup de la totalidad de las acciones de Nordeste Properties SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”, el “**Emisor**” o “**NORDESTE**”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular de BME Scaleup 1/2023, de 4 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 1/2023**”), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado (“**VGM**” o el “**Asesor Registrado**”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2023 y la Circular de BME Scaleup 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 4/2023**”).

Los inversores en las empresas negociadas en BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Scaleup deben contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es correcta, consistente y comprensible.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Scaleup, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Inicial de Acceso al Mercado exigido por la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse a BME Scaleup, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.....	7
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.....	7
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.....	7
1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor ...) y objeto social.....	7
1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.	9
1.4.1. Descripción general del negocio del Emisor.	9
1.4.2. Estrategia del Emisor.	12
1.4.3. Ventajas competitivas del Emisor.	12
1.5. Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.	13
1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	14
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En u caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).	17
1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).	28
1.8. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	28
1.9. Información financiera.....	29
1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación.....	29

1.9.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	40
1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	40
1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y el resultado del emisor.	40
1.9.5. Información sobre la política de dividendos.	40
1.10. Indicadores clave de resultados.....	41
1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.	41
1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.	42
1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	42
1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	42
1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.	44
1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.	46
1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciadas a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	46
1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.	47
1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.	47
1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.	48

1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.....	48
1.16. Declaración sobre el capital circulante.....	49
1.17. Declaración sobre la estructura organizativa.....	49
1.18. Factores de riesgo.....	50
1.18.1. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.....	50
1.18.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.....	58
1.18.3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.....	60
1.18.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero en el que opera la Sociedad.....	61
1.18.5. Riesgos de carácter fiscal de la Sociedad.....	62
1.18.6. Riesgos sobre las acciones de la Sociedad.....	65
2. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.....	68
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	68
2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	68
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	69
2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	69
2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.....	69
2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.....	70
2.7. Contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.....	71
3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	72
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	73
4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.....	73
4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre,	

domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero teng en el Emisor.	73
4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.	73

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.75

ANEXO I.	Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio social finalizado a 31 de diciembre de 2022, junto con el correspondiente informe de auditoría.
ANEXO II.	Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio social finalizado a 31 de diciembre de 2023, junto con el correspondiente informe de auditoría.
ANEXO III.	Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.
ANEXO IV.	Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.
ANEXO V.	Informe de valoración de las acciones de la Sociedad.
ANEXO VI.	Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.

1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.

Dña. Ana Isabel Santos Tejedor (Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad), en nombre y representación de Nordeste Properties SOCIMI, S.A., en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 20 de marzo de 2024, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad celebrada el 23 de febrero de 2024, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2023.

Dña. Ana Isabel Santos Tejedor, como responsable del presente Documento, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios sociales finalizados a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2023, que se adjuntan al presente DIAM como Anexos I y II, han sido auditadas por Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P. ("**Moore**"), sociedad domiciliada en Paseo de la Castellana 143, 7ª planta, 28046 Madrid, con N.I.F. B79441994, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 155, folio 167, hoja M-3148 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S-359.

Moore fue designado auditor de cuentas de la Sociedad por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad adoptado con fecha 29 de noviembre de 2022, para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales finalizados el 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024, quedando inscrita la designación con fecha 21 de diciembre de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 43351, folio 183, hoja M-730832, e inscripción 17.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor ...) y objeto social.

Nordeste Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Juan Bravo 8, 28006 Madrid (España), con C.I.F. número A02826410 y código LEI 984500A1AB7479A01242. Su nombre comercial es Nordeste y el sitio web (<https://www.nordesteproperties.com/>).

La Sociedad fue constituida con la denominación de Nordeste Properties, S.L. y domicilio social en el actual, mediante escritura autorizada ante la Notario de Madrid, Dña. Carmen Boulet Alonso, con fecha 1 de diciembre de 2020, número 1438 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 16 de diciembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 41224, folio 33, hoja M-730832, inscripción 1.

El 20 de junio de 2022, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad adoptó el acuerdo de transformación de la Sociedad en sociedad anónima y el acuerdo de modificación de su denominación social a Nordeste Properties SOCIMI, S.A.; acuerdos que fueron elevados a público el 24 de junio de 2022 en virtud de escritura autorizada ante la Notario de Madrid, Dña. Carmen Boulet Alonso, número 1.430 de su protocolo, e inscrita con fecha 26 de agosto de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 41224, folio 42, Hoja M-730832 e inscripción 10.

El 26 de septiembre de 2022 la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad acordó optar por el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI ("**Ley de SOCIMI**"), y el 28 de septiembre de 2022 la Sociedad presentó ante la AEAT la solicitud para la aplicación dicho régimen fiscal especial (que se adjunta como Anexo III del presente Documento).

El objeto social de NORDESTE está incluido en el artículo 5º de sus Estatutos Sociales (que se encuentran publicados en el sitio web de la Sociedad), cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 5º.- Objeto Social

1. La Sociedad tiene por objeto principal:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la 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 participaciones en el capital de otras 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 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 el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*
- 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.*

2. A la actividad principal de las que integran el objeto social de la Sociedad le corresponde el CNAE

6820: “Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia”.

3. *Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*
4. *Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservase por ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.*
5. *Si por ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requerimiento quede cumplido conforme a la ley aplicable.”*

1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.

1.4.1. Descripción general del negocio del Emisor.

NORDESTE es una sociedad patrimonialista propietaria de una cartera diversificada de inmuebles compuesta por 13 activos en España:

- 12 hoteles de 5 y 4 estrellas, situados principalmente en ciudades, que cuentan con un total de 2.811 habitaciones.
- 1 edificio en Valencia, en el que está previsto acometer un proceso de rehabilitación para su transformación en hotel una vez se obtengan las correspondientes licencias. De acuerdo con el proyecto provisional existente el hotel será de 5 estrellas (Gran Lujo) y contará con aproximadamente 170 habitaciones.

Todos los hoteles están arrendados a la sociedad H Santos D, S.L. (“**H Santos**” o la “**Arrendataria**”), que cuenta con una dilatada experiencia en el sector y realiza la explotación hotelera de los mismos bajo la marca Hoteles Santos. Asimismo, está previsto que el edificio de Valencia, una vez finalizada su transformación en hotel, sea alquilado también a H. Santos. La Arrendataria es una sociedad titularidad al 100% de los accionistas principales de NORDESTE relacionados en el apartado 1.15 del presente Documento.

La cartera de inmuebles de la Sociedad está valorada en 592.000.000 euros a 31 de diciembre de 2023, según el informe de valoración independiente de los activos emitido por CBRE Valuation Advisory, S.A. (“**CBRE**”) con fecha 22 de marzo de 2024, que se adjunta como Anexo IV a este Documento.

Se detallan a continuación las principales características de cada uno de los 12 hoteles:

Hotel	Localización	Categoría	Nº habitaciones	Renta anual	Valoración € ⁽¹⁾
Gran Hotel Miramar	Málaga	5* GL	190	25% ingresos hotel	115.000.000
Hotel Las Arenas	Valencia	5* GL	253	25% ingresos hotel	115.000.000
Hotel Porta Fira	Barcelona	4* Superior	321	25% ingresos hotel	76.700.000
Hotel Nixe Palace	Palma Mallorca	5*	133	25% ingresos hotel	51.300.000
Hotel Praga	Madrid	4*	420	23% ingresos hotel	42.400.000
Hotel Santemar	Santander	4*	348	25% ingresos hotel	40.200.000
Hotel Agumar	Madrid	4*	245	23% ingresos hotel	32.800.000
Hotel Val de Neu	Baqueira	5* GL	120	25% ingresos hotel	23.400.000
Hotel Saray	Granada	4*	243 ⁽²⁾	23% ingresos hotel	22.100.000
Hotel Nelva	Murcia	4*	250	23% ingresos hotel	21.600.000
Hotel Maydrit Airport	Madrid	4*	112	23% ingresos hotel	18.300.000
Hotel Diagonal Plaza	Zaragoza	4*	176	23% ingresos hotel	15.300.000
Total			2.811		574.100.000

(1) Valoración de los inmuebles a fecha 31 de diciembre de 2023 según el informe independiente emitido por CBRE.

(2) Tras la ampliación que se va a realizar en 2024 y 2025 en el hotel con 22 nuevas habitaciones.

A su vez, el edificio de Valencia en el que se va a acometer un proceso de rehabilitación para su transformación en hotel, contará de acuerdo con el proyecto provisional existente con las siguientes características principales cuando esté acabado:

Hotel	Localización	Categoría	Nº habitaciones	Plazo estimado obras	Valoración € ⁽¹⁾
Edificio San Vicente	Valencia	5* GL	170	3 años desde inicio	17.900.000

(1) Valoración de los inmuebles a fecha 31 de diciembre de 2023 según el informe independiente emitido por CBRE.

Los contratos de arrendamiento de los hoteles entre la Sociedad y la Arrendataria tienen vigencia desde 2020, pero se modificaron en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. A continuación se describen los principales términos de cada contrato de arrendamiento:

- **Duración:** 20 años de obligado cumplimiento a partir del 1 de enero de 2023, prorrogable automáticamente por periodos de 3 años salvo comunicación en contra por escrito de cualquiera de las partes al menos con 6 meses de antelación. No obstante, con un preaviso de 6 meses, la Arrendataria, podrá rescindir el contrato en el periodo del año 1 al 3 con una penalización de 3 meses de renta, y a partir de ese periodo sin penalización.
- **Renta variable:** equivalente al 25% o 23% (en función de cada hotel) del Importe Neto de la Cifra de Negocios mensual del hotel, sin un mínimo garantizado. No se devengará renta si el hotel tuviera que cerrar al público, por causa de fuerza mayor, recomendaciones sanitarias o de otra índole realizada por cualquier autoridad u organismo público, o por obras acometidas por la Sociedad.
- **Seguros:** a cargo de la Arrendataria, cubriendo el contenido y continente del inmueble arrendado así como la responsabilidad civil y todos los riesgos que afecte al mismo, y haciendo constar como asegurado a la Sociedad.

- *Obras*: la Arrendataria está obligada a realizar a su cargo las obras de conservación, mantenimiento, reposición y reparación de los elementos no estructurales del inmueble y sus instalaciones, así como los daños y desperfectos causados por el mal uso, negligencia o dolo. Serán a cargo de la Sociedad la realización de las obras que sean requeridas por la Administración competente y que afecten a la conservación de la estructura, fachada y azotea, así como las que fueran necesarias para adaptar los elementos y las instalaciones fijas del edificio a la normativa administrativa y aquellas otras necesarias para poder seguir ejerciendo los usos regulados en el contrato que excedan las de conservación y mantenimiento.
- *Resolución anticipada*: podrá resolver el contrato (i) cualquier de las partes, por incumplimiento de alguna de las obligaciones del mismo o si fuera necesario realizar obras en la estructura del inmueble cuyo importe fuera superior a la reposición a nuevo; (ii) la Sociedad, en caso de cambio de control en el capital de la Arrendataria o si en el transcurso de un año natural se acumulara una disminución de la renta a percibir superior al 40% de los importes percibidos el ejercicio anterior; y (iii) la Arrendataria, si la licencia de actividad es revocada por falta de adaptación del inmueble no siendo suficiente para la adaptación las obras de mantenimiento y conservación. Finalizado el arrendamiento por cualquier causa, la Arrendataria deberá dejar el inmueble con un preaviso mínimo de 6 meses por parte de la Sociedad. La resolución por incumplimiento imputable a una parte facultará a la parte cumplidora a reclamar a la otra los daños y perjuicios que dicha resolución le genere, y en el caso de la Arrendataria especialmente los derivados de lucro cesante e indemnizaciones laborales por cese de actividad.
- *Personal*: finalizado por cualquier causa el contrato, la Arrendataria asumirá íntegramente el personal contratado que presta sus servicios en el inmueble o asumirá el coste íntegro de los despidos con total indemnidad para la Sociedad.
- *Indemnización por finalización del contrato al término de la duración*. La Arrendataria tendrá derecho a una indemnización equivalente a (i) los gastos de traslado y pérdida de clientela o (ii) si se inicia la actividad con posterioridad a los 6 meses siguientes a la finalización del arrendamiento, a una mensualidad por año de contrato (con un máximo de 18 mensualidades).
- *Derechos preferentes de la Arrendataria*: en caso de venta del inmueble arrendado la Arrendataria tendrá derecho de adquisición preferente sobre el mismo, y si al expirar el plazo del contrato la Sociedad tiene intención de arrendar el inmueble a otro operador la Arrendataria tiene un derecho de tanteo y arrendamiento preferente respecto al nuevo contrato de arrendamiento.

Con el fin de desarrollar su objeto social y actividad, a la fecha del presente DIAM, la gestión de NORDESTE es interna, principalmente llevada a cabo por los miembros del Consejo de Administración que también desempeñan funciones laborales en la Sociedad, tal y como se describe en el apartado 1.13.2 del presente Documento.

La Sociedad tiene arrendadas las oficinas donde se localiza su domicilio social (incluyendo determinados suministros) a Culvisa 1956, S.L. ("**Culvisa**") en virtud de un contrato suscrito el 1 de diciembre de 2020, por un importe que ascendió a 9.339 euros en 2023 y a 10.716 euros en 2022. Culvisa tiene como actividad principal el alquiler de locales y garajes, siendo propiedad al 100% de los accionistas principales de NORDESTE relacionados en el apartado 1.15 del presente Documento.

1.4.2. Estrategia del Emisor.

La Sociedad estructurará la estrategia y el plan de negocio con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas.

A futuro las inversiones de la Sociedad estarán centradas fundamentalmente en la adquisición de hoteles u otros inmuebles para su transformación en hoteles de cara a su arrendamiento principalmente a H Santos con el fin de que realice la explotación hotelera de los mismos bajo la marca Hoteles Santos, de forma que permitan el pago de dividendos de conformidad con lo establecido en el régimen de SOCIMI y maximicen el valor de la Sociedad. No obstante, la Sociedad también podrá considerar a futuro el arrendamiento de hoteles a otros operadores que puedan realizar una gestión eficiente de los inmuebles.

En línea con la cartera actual de hoteles propiedad de la Sociedad, el tipo de establecimientos hoteleros en los que principalmente se centrará la inversión de la Sociedad serán de categoría 5 y 4 estrellas, ubicados en territorio español, y situados en capitales de provincia relevantes.

Los contratos de arrendamiento que suscriba la Sociedad con H Santos en principio deberán ser a largo plazo y con una renta variable anual que vendrá determinada como un porcentaje de los ingresos totales de cada hotel, de forma similar a los contratos de arrendamiento que la Sociedad ya tiene en vigor.

Aunque su negocio fundamental sea el arrendamiento de hoteles, a futuro la Sociedad no descarta la posibilidad de invertir también, si surgen oportunidades adecuadas, en inmuebles destinados a otro tipo de alojamientos, como pueden ser apartamentos para alquiler turístico o corporativo.

La Sociedad no espera desarrollar una actividad distinta a la inversión en inmuebles aptos para la explotación hotelera u otra tipología de alojamiento.

El objetivo de la Sociedad es mantener un endeudamiento moderado como hasta la fecha del presente Documento.

NORDESTE tiene previsto conservar la cartera de inmuebles en su propiedad a lo largo del tiempo. No obstante, en caso de producirse, una eventual rotación de activos estaría, en todo caso, sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos para poder mantener el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI.

1.4.3. Ventajas competitivas del Emisor.

Entre las principales ventajas competitivas de NORDESTE cabe destacar las siguientes:

- Una cartera de activos hoteleros diversificada en ubicaciones atractivas y estratégicas de las principales ciudades españolas (tal y como se describe en los apartados 1.4.1 y 1.6.1 del presente Documento).
- Hoteles arrendados a H. Santos, un operador profesionalizado con una dilatada experiencia en la explotación hotelera.

- Contratos de arrendamiento de los hoteles a largo plazo (aunque pueden ser resueltos en determinados supuestos, tal y como se describe en el apartado 1.4.1 del presente Documento), y con rentas variables de arrendamiento vinculadas a los ingresos de los hoteles.
- El mantenimiento de unos niveles de endeudamiento moderado.
- Un Consejo de Administración cuyos miembros cuentan con una amplia experiencia en el ámbito inmobiliario, hotelero, financiero y legal.

1.5. Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.

NORDESTE fue creada el 1 de diciembre de 2020, a raíz de la reorganización de diversas sociedades por rama de actividad, que desembocó en la creación de seis nuevas sociedades, entre ellas NORDESTE. En dicha reorganización se adjudicó a la Sociedad determinados activos y pasivos, principalmente los activos inmobiliarios descritos en los apartados 1.4.1 y 1.6.1 del presente Documento, y como resultado quedó constituida la Sociedad con un “Capital” de 49.800.000 euros y una “Prima de Emisión” de 194.579.193,04 euros.

Las últimas operaciones principales de financiación llevadas a cabo por la Sociedad son las siguientes:

- Un contrato de financiación suscrito con Grupo Promur 63, S.L. (“**Grupo Promur**”) con fecha 1 de junio de 2022 y vencimiento el 31 de diciembre de 2027, que se prorrogará por periodos bianuales salvo que cualquiera de las partes comunique su intención de no prorrogarlo. Grupo Promur es una sociedad cuya actividad principal es el alquiler de viviendas y su propiedad es 100% de los accionistas principales de NORDESTE relacionados en el apartado 1.15 del presente Documento. En virtud de este contrato la concesión de financiación de una de las partes a la otra requerirá el acuerdo entre ambas en el momento de conceder dicha financiación, y ninguna de las partes estará obligada a otorgar crédito a la otra sino únicamente en la medida que, a su discreción, sus necesidades y excedentes de tesorería en cada momento lo permitan. El tipo de interés aplicable a las disposiciones de financiación será calculado anualmente conforme al tipo de interés de mercado aplicable a operaciones comparables. La liquidación será al vencimiento del contrato. No existen *covenants* financieros. Tal y como se detalla en el apartado 1.9.1 del presente Documento, en virtud de este contrato de financiación, a 31 de diciembre de 2022 Grupo Promur tenía prestados fondos a la Sociedad por importe de 3.430.602 euros (0 euros a cierre de 2023) a un tipo de interés del 2,26%, mientras que a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía prestados a Grupo Promur un importe de 17.547.842 euros (0 euros a cierre de 2022) a un tipo de interés del 3,808%.
- Una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, aprobada por la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de julio de 2023 y que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 14 de agosto de 2023, por un importe efectivo total de 1.919.300 euros (correspondiendo 170.000 euros a capital social y 1.749.300 euros a prima de emisión), mediante la creación de 170.000 nuevas acciones representativas del 0,34% del capital de la Sociedad tras la ampliación. El aumento de capital fue suscrito por 23

accionistas, todos ellos hijos de los accionistas principales de la Sociedad relacionados en el apartado 1.15 de este Documento. De estos 23 accionistas, 13 son además personas estrechamente vinculadas a alguno de los accionistas principales, en los términos establecidos por la definición 26) del punto 1 del Artículo 3 del Reglamento (UE) N° 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado ("**Reglamento de Abuso de Mercado**"), al estar a su cargo o estar conviviendo al menos desde un año antes con alguno de los accionistas principales.

- La venta por parte de la Sociedad de un edificio situado en Viella a H Santos el 26 de mayo de 2023 por un importe de 1.100.000 euros.

A futuro, las principales necesidades de financiación estimadas por el Emisor para llevar a cabo su actividad son:

- Las inversiones relativas a la mejora, reforma o ampliación de los hoteles propiedad de la Sociedad, cuyo importe total estimado a cargo de la Sociedad asciende a aproximadamente 6.268 miles de euros entre los ejercicios 2024 y 2025, tal y como se detalla para cada uno de los hoteles en el apartado 1.6.1 del presente Documento.

La Sociedad tiene previsto acometer estas inversiones con los fondos que genere el negocio.

- La inversión relativa al proceso de rehabilitación del edificio situado en Valencia para su transformación en hotel, una vez se obtengan las licencias correspondientes, cuyo importe total estimado asciende, de acuerdo con el proyecto provisional existente, a aproximadamente 30 millones de euros con un plazo de ejecución aproximado de 3 años desde el inicio de la obra, tal y como se indica en el apartado 1.6.1 del presente Documento.

La Sociedad tiene previsto financiar esta inversión mediante los fondos que genere el negocio durante el periodo que dure la rehabilitación.

No obstante, en caso de necesidades puntuales de financiación, la Sociedad también podría acudir a préstamos o pólizas de crédito.

Por otra parte, en caso de que NORDESTE invierta en nuevos inmuebles, previsiblemente las adquisiciones serían realizadas fundamentalmente mediante fondos provenientes de préstamos o pólizas de crédito, principalmente de entidades financieras, salvo en caso de aportación de los inmuebles a la Sociedad mediante ampliaciones de capital no dinerarias.

1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2023 de BME Scaleup, NORDESTE encargó a CBRE una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 para que sirva

en la determinación de un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 11 de abril de 2024 se encuentra adjunta como Anexo V a este Documento. BME Scaleup no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha realizado a petición del Emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

En el informe de valoración CBRE considera que dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, la mejor metodología para su valoración es la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos.

El detalle y alcance de las fases seguidas por CBRE en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios ("**GAV**") para la obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas.

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el GAV de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos. A 31 de diciembre de 2023 el GAV de los activos inmobiliarios, coincidente con su valor de mercado (basado en el informe de valoración de los activos inmobiliarios elaborado por CBRE que se adjunta como Anexo IV a este Documento y se describe en el apartado 1.6.1 siguiente), asciende a 592.000 miles de euros. Por otro lado, su valor neto contable a 31 de diciembre de 2023 se encuentra registrado bajo los epígrafes de "Inversiones Inmobiliarias" e "Inmovilizado Material" por importe de 247.232 miles de euros en los estados financieros auditados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023.

Posteriormente, se realiza un análisis de sensibilidad variando la "exit yield" (rentabilidad de salida) y la tasa de descuento que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31-12-2023 (miles €)	Valor Neto Contable	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	247.232	568.100	320.868
Rango Central	247.232	592.000	344.768
Rango Alto	247.232	618.000	370.768

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial.

Únicamente ha sido necesario ajustar las subvenciones recibidas por importe de 2.798 miles de euros.

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según el análisis de CBRE, y la información suministrada por la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se considera los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a 675 miles de euros al año. Se calcula su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se realiza un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

(miles €)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	7.187	7.359	7.540

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo.

Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, asumen un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI mencionadas en el informe de valoración.

De este modo, partiendo de los estados financieros auditados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Valoración Fondos Propios (miles €)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	263.854	263.854	263.854
Valor razonable Inversiones Inmobiliarias	568.100	592.000	618.000
Valor contable Inversiones Inmobiliarias	(247.232)	(247.232)	(247.232)
+ Plusvalía en Inversiones Inmobiliarias	320.868	344.768	370.768
Patrimonio Neto Ajustado	584.722	608.622	634.622
+ Ajustes por subvenciones	2.798	2.798	2.798
+ Ajustes por gastos de estructura	(7.540)	(7.359)	(7.187)
Valor de Fondos Propios Ajustado	579.981	604.062	630.234

Teniendo en cuenta que el capital de la Sociedad está representado por 49.970.000 acciones, la Sociedad ha calculado que el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad señalado en la tabla anterior de entre 579.981 y 630.234 miles de euros supone un rango de valor por acción de entre 11,6 y 12,6 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 24 de abril de 2024 acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el precio de 12,60 euros por acción. Para la fijación de dicho precio el Consejo de Administración tomó en consideración la valoración realizada por CBRE. Con todo ello, considerando el precio de referencia acordado de 12,60 euros, el valor de la totalidad de las 49.970.000 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento queda fijado en 629.622.000 euros.

- 1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

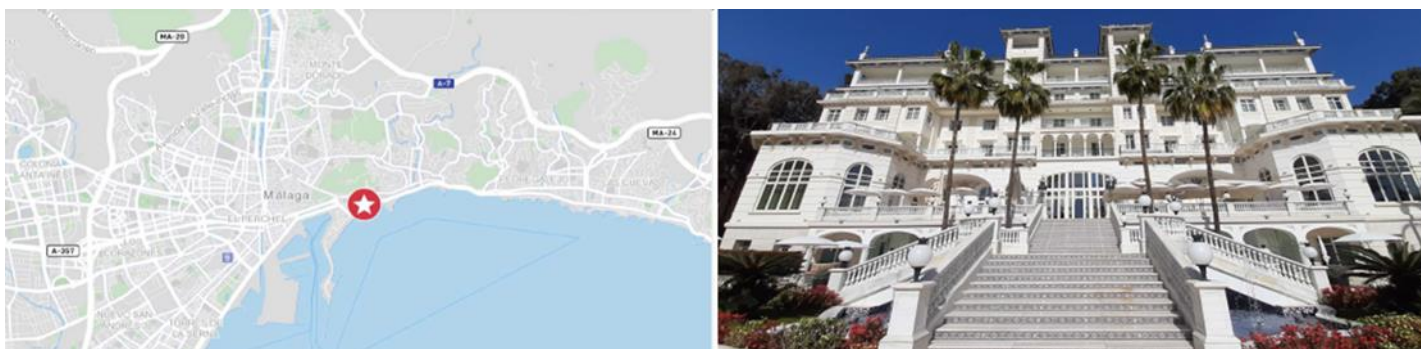
Descripción de los activos inmobiliarios.

A continuación se describen cada uno de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad:

Gran Hotel Miramar (Málaga)

(<https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-malaga-miramar/>)

El Gran Hotel Miramar de 5 estrellas (Gran Lujo) se encuentra situado en el Paseo de Reding 22-24 de Málaga, en una ubicación privilegiada, frente al mar y a tan sólo 15 minutos a pie de las principales atracciones turísticas de la ciudad.



El hotel cuenta con 190 habitaciones y aproximadamente 24.510 m2 construidos según datos catastrales, distribuidos en 7 plantas sobre rasante, planta baja y 1 planta bajo rasante. Además, entre otras instalaciones, dispone de 5 puntos de restauración, 3 salones para eventos y 6 salas de reuniones, 2 piscinas exteriores, spa, gimnasio y aparcamiento.

La construcción del inmueble data de 1936, aunque su apertura como hotel tuvo lugar en diciembre de 2016 tras una reforma integral. Se encuentra en un excelente estado de conservación. A 31 de diciembre de 2023 no hay proyectada ninguna inversión en el hotel a cargo de la Sociedad para los ejercicios 2024 y 2025.

El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento.

Hotel Las Arenas (Valencia)

(<https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-valencia-las-arenas/>)

El Hotel Las Arenas de 5 estrellas (Gran Lujo) se encuentra situado en la calle Eugenia Viñes 22-24 de

Valencia, en una excelente ubicación, justo en frente de la Playa Las Arenas y a 5 minutos andando de La Marina de Valencia.



El hotel cuenta con 253 habitaciones y aproximadamente 33.560 m2 construidos según datos catastrales, distribuidos en un edificio principal (con 4 plantas sobre rasante, planta baja y 2 plantas bajo rasante) y edificios secundarios (con 2 plantas sobre rasante y planta baja). Además, entre otras instalaciones, dispone de lobby bar, restaurante, 19 salas (la mayoría en un centro de convenciones), dos piscinas exteriores, zona de balneario, gimnasio, jardines y 320 plazas de aparcamiento.

La construcción del inmueble data de 2006, no habiendo sido sometido a ninguna gran reforma desde la apertura del hotel ese año. Se encuentra en un estado de conservación medio. A 31 de diciembre de 2023 la inversión proyectada en el inmueble a cargo de la Sociedad para los ejercicios 2024 y 2025 asciende a 750.000 euros, correspondiente a la reforma de baños en las habitaciones, la instalación de un baño nuevo en el gimnasio y de suelo en el spa.

El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento.

Hotel Porta Fira (Barcelona)

[\(https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-barcelona-porta-fira/\)](https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-barcelona-porta-fira/)

El Hotel Porta Fira de 4 estrellas superior se encuentra situado en la Plaza Europa 45 de Barcelona, en frente de la Fira de Barcelona donde se celebran los eventos más multitudinarios de la ciudad.



El hotel cuenta con 321 habitaciones y aproximadamente 36.549 m2 construidos según datos catastrales, distribuidos en 24 plantas sobre rasante, planta baja, 2 plantas bajo rasante y 2 plantas

técnicas. Además, entre otras instalaciones, dispone de restaurante, bar, 18 salas y sala plenaria, gimnasio, sauna, cabinas de masajes, y más de 300 plazas de aparcamiento.

La construcción del inmueble data de 2010, realizándose reformas menores desde la apertura del hotel ese año. Se encuentra en un estado de conservación bueno. A 31 de diciembre de 2023 la inversión proyectada en el inmueble a cargo de la Sociedad para los ejercicios 2024 y 2025 asciende a 156.000 euros correspondiente a cambios de televisiones.

El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento. Asimismo, la Sociedad tiene suscritos 2 contratos de arrendamiento para la instalación de equipos de telecomunicaciones.

Hotel Nixe Palace (Palma de Mallorca)

[\(https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-mallorca-nixe-palace/\)](https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-mallorca-nixe-palace/)

El Hotel Nixe Palace de 5 estrellas se encuentra situado en la Avenida Joan Miro 269 de Mallorca, en primera línea de playa en cala Major y a 6 km del centro histórico de la ciudad de Palma.



El hotel cuenta con 133 habitaciones y aproximadamente 17.401 m2 construidos según datos catastrales, distribuidos en 9 plantas con acceso desde la quinta planta. Además, entre otras instalaciones, dispone de 2 restaurantes, 2 bares, 5 salones, piscina, gimnasio, spa, y 2 garajes situados en otros edificios.

La construcción del inmueble data de 1957, con la apertura del hotel ese año, habiéndose iniciado la reforma de las habitaciones y zonas comunes en el año 2023. Se encuentra en un estado de conservación bueno. A 31 de diciembre de 2023 la inversión proyectada en el inmueble a cargo de la Sociedad para los ejercicios 2024 y 2025 asciende a 1.726.878 euros, correspondiente a la finalización de la reforma de las habitaciones y escaleras.

El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento.

Hotel Santemar (Santander)

[\(https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-santander-santemar/\)](https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-santander-santemar/)

El Hotel Santemar de 4 estrellas se encuentra situado en la calle Joaquín Costa 28 de Santander, una

zona muy atractiva de la ciudad, cerca de la playa del Sardinero, del Gran Casino de Santander y a 1,2 km del Palacio de Exposiciones y Congresos.



El hotel cuenta con 348 habitaciones y aproximadamente 25.920 m² construidos según datos catastrales, distribuidos en 9 plantas sobre rasante, planta baja y 2 plantas bajo rasante. Además, entre otras instalaciones, dispone de restaurante, cafetería, 9 salones, gimnasio y aparcamiento.

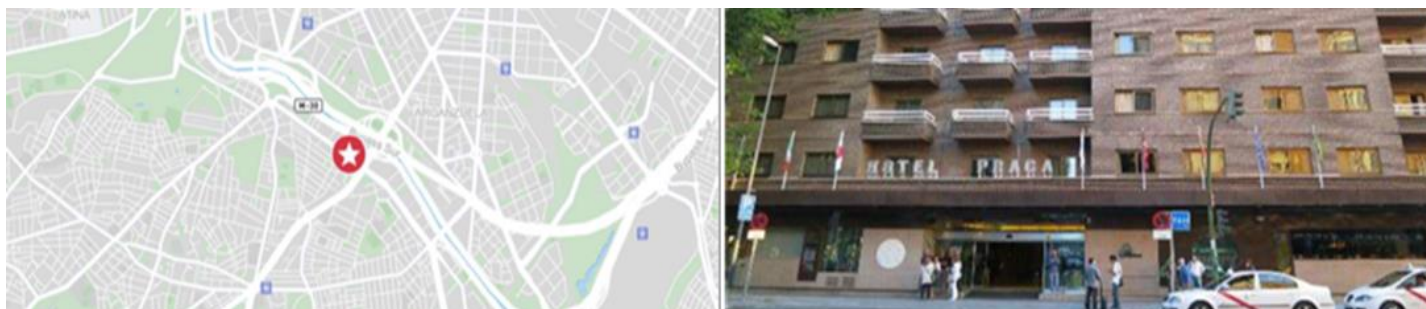
La construcción del inmueble data de 1981, con la apertura del hotel ese año, habiéndose llevado a cabo la última reforma relevante en 2022. Se encuentra en un estado de conservación bueno. A 31 de diciembre de 2023 no hay proyectada ninguna inversión en el hotel a cargo de la Sociedad para los ejercicios 2024 y 2025.

El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento. Asimismo, la Sociedad tiene suscritos 6 contratos de arrendamientos de locales situados en el inmueble y 1 contrato de arrendamiento para la instalación de equipos de telecomunicaciones.

Hotel Praga (Madrid)

[\(https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-madrid-praga/\)](https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-madrid-praga/)

El Hotel Praga de 4 estrellas se encuentra situado en la calle Antonio López 65 de Madrid, en la zona de Madrid Río, cerca de la orilla del Río Manzanares, a 3,5 km del centro de la ciudad.



El hotel cuenta con 420 habitaciones y aproximadamente 22.432 m² construidos según datos catastrales, distribuidos en 8 plantas sobre rasante, planta baja y 2 plantas bajo rasante. Además, entre otras instalaciones, dispone de restaurante, cafetería, 6 salones, y en torno a 200 plazas de aparcamiento.

La construcción del inmueble data de 1970, no habiendo sido sometido a ninguna gran reforma desde la apertura del hotel ese año. Se encuentra en un estado de conservación medio. A 31 de diciembre de 2023 no hay proyectada ninguna inversión en el inmueble a cargo de la Sociedad para los ejercicios 2024 y 2025.

El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento. Asimismo, la Sociedad tiene suscrito 1 contrato de arrendamiento de un local situado en el inmueble.

Hotel Agumar (Madrid)

(<https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-madrid-agumar/>)

El Hotel Agumar de 4 estrellas se encuentra situado en el Paseo de Reina Cristina 7 de Madrid, en el centro de la ciudad, a 500 metros de la Estación de Atocha, cerca de la zona de museos de arte y otros sitios de interés como la zona de Sol.



El hotel cuenta con 245 habitaciones y aproximadamente 12.881 m2 construidos según datos catastrales, distribuidos en 8 plantas sobre rasante, planta baja y 2 plantas bajo rasante. Además, entre otras instalaciones, dispone de restaurante, cafetería, 7 salones, y en torno a 80 plazas de aparcamiento.

La construcción del inmueble data de 1970, no habiendo sido sometido a ninguna gran reforma desde la apertura del hotel ese año. Se encuentra en un estado de conservación medio. A 31 de diciembre de 2023 la inversión proyectada en el inmueble a cargo de la Sociedad para los ejercicios 2024 y 2025 asciende a 50.000 euros correspondiente al cambio de la moqueta en todos los pasillos.

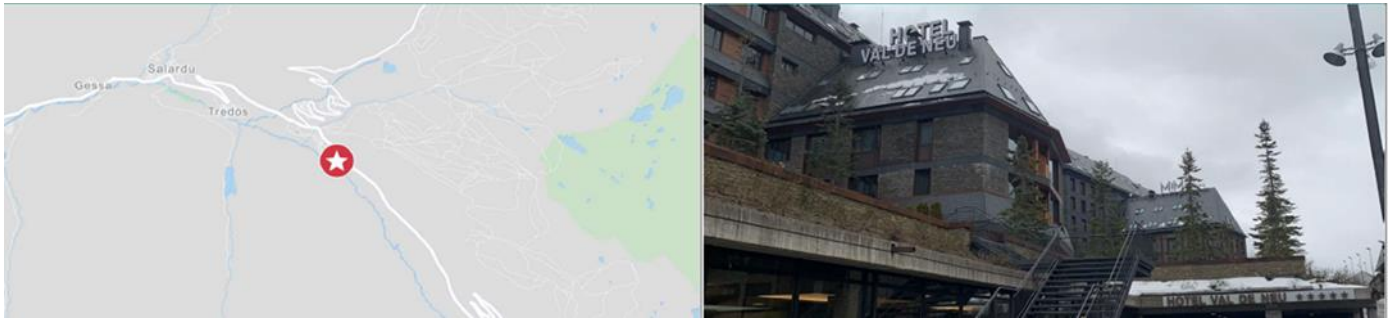
El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento. Asimismo, la Sociedad tiene suscritos 4 contratos de arrendamiento para la instalación de equipos de telecomunicaciones.

Hotel Val de Neu (Baqueira)

(<https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-baqueira-val-de-neu/>)

El Hotel Val de Neu de 5 estrellas (Gran Lujo) se encuentra situado en la calle Perimetrau de Baqueira,

concretamente en Val de Ruda, en una de las mejores zonas de la estación de esquí de Baqueira-Beret.



El hotel cuenta con 120 habitaciones y aproximadamente 14.127 m² construidos según datos catastrales, distribuidos en 6 plantas sobre rasante, planta baja y 1 plantas bajo rasante. Además, entre otras instalaciones, dispone de 5 restaurantes, 4 salones, gimnasio, spa, 120 taquillas de esquí, y 92 plazas de aparcamiento en propiedad más 40 en alquiler.

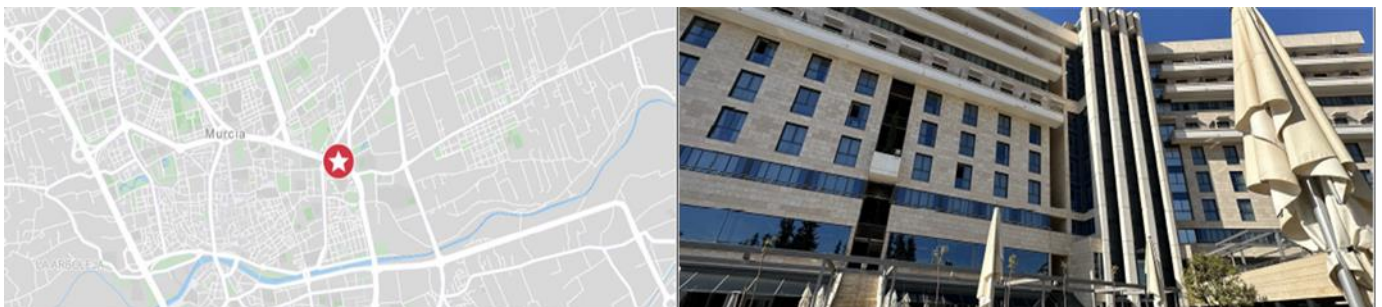
La construcción del inmueble data de 2008, no habiendo sido sometido a ninguna gran reforma desde la apertura del hotel ese año. Se encuentra en un estado de conservación muy bueno. A 31 de diciembre de 2023 la inversión proyectada en el inmueble a cargo de la Sociedad para los ejercicios 2024 asciende a 25.000 euros correspondiente a cambios en las instalaciones de la cocina.

El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento. Asimismo, la Sociedad tiene suscritos 1 contrato de arrendamiento para la instalación de equipos de telecomunicaciones.

Hotel Nelva (Murcia)

(<https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-murcia-nelva/>)

El Hotel Nelva de 4 estrellas se encuentra situado en la Avenida Primero de Mayo 5 de Murcia, en una zona secundaria de la ciudad, principalmente residencial, a 5 minutos del Palacio de Congresos y a 20 minutos del casco histórico.



El hotel cuenta con 250 habitaciones y aproximadamente 31.814 m² construidos según datos catastrales, distribuidos en 5 plantas sobre rasante, planta baja y 1 plantas bajo rasante. Además, entre otras instalaciones, dispone de restaurante, 7 salones, gimnasio, piscina exterior y aparcamiento.

La construcción del inmueble data de 2006, no habiendo sido sometido a ninguna gran reforma desde la apertura del hotel ese año. Se encuentra en un estado de conservación medio. A 31 de diciembre de 2023 no hay proyectada ninguna inversión en el hotel a cargo de la Sociedad para los ejercicios 2024 y 2025.

El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento.

Hotel Saray (Granada)

<https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-granada-saray/>

El Hotel Saray de 4 estrellas se encuentra situado en la calle Enrique Tierno Galván 4 de Granada, frente al Palacio de Congresos y a 15 minutos a pie del centro de la ciudad.



El hotel cuenta con en la actualidad con 221 habitaciones y aproximadamente 17.044 m2 construidos según datos catastrales, distribuidos en 7 plantas sobre rasante, planta baja y 3 plantas bajo rasante. Además, entre otras instalaciones, dispone de cafetería, bar, 2 salones, gimnasio, piscina exterior y aparcamiento.

La construcción del inmueble data de 1991, con la apertura del hotel ese año, habiéndose iniciado una reforma en los últimos años de renovación de habitaciones y zonas de restauración. Se encuentra en un estado de conservación adecuado. A 31 de diciembre de 2023 la inversión proyectada en el inmueble para los ejercicios 2024 y 2025 asciende a 3.250.000 euros a cargo de la Sociedad, correspondiente a la continuación de una ampliación con 22 nuevas habitaciones (pasando el hotel a tener 243 habitaciones) y del salón, así como la instalación de placas solares y 2 ascensores.

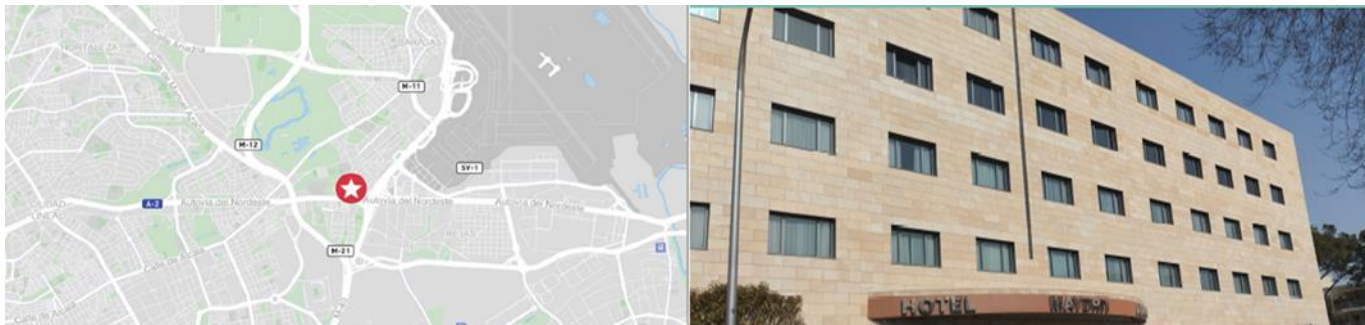
El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento. Asimismo, la Sociedad tiene suscritos 2 contratos de arrendamiento para la instalación de equipos de telecomunicaciones.

Hotel Maydrit Airport (Madrid)

<https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-madrid-maydrit/>

El Hotel Maydrit Airport se encuentra situado en la calle Piragua 1 de Madrid, en el barrio residencial de La Alameda de Osuna, a 5 minutos en coche del aeropuerto Madrid Barajas y a 10 minutos en coche

del recinto ferial de IFEMA.



El hotel cuenta con 112 habitaciones y aproximadamente 10.270 m2 construidos según datos catastrales, distribuidos en 5 plantas sobre rasante, planta baja y 2 plantas bajo rasante. Además, entre otras instalaciones, dispone de cafetería, 2 salones, gimnasio, piscina exterior y aparcamiento.

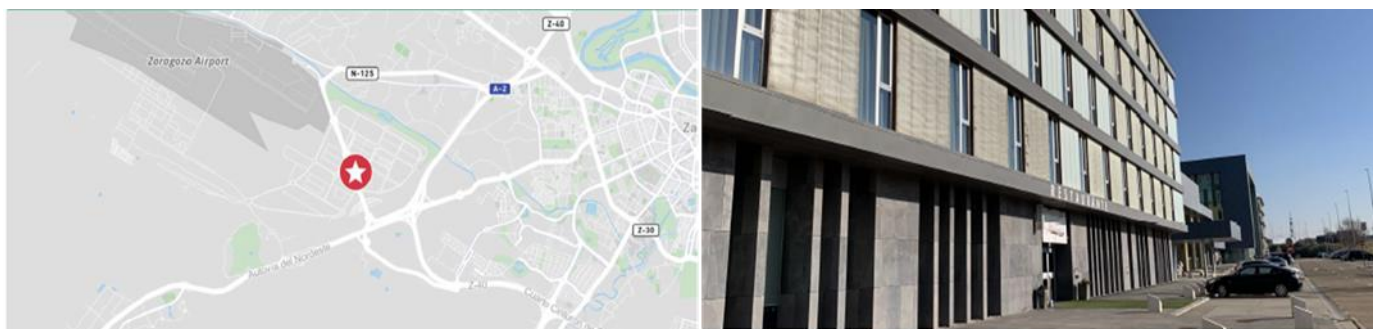
La construcción del inmueble data de 2008, con la apertura del hotel ese año, no habiendo sido sometido a ninguna gran reforma desde la apertura del hotel ese año. Se encuentra en un estado conservación adecuado. A 31 de diciembre de 2023 no hay proyectada ninguna inversión en el hotel a cargo de la Sociedad para los ejercicios 2024 y 2025.

El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento. Asimismo, la Sociedad tiene suscritos 2 contratos de arrendamiento para la instalación de equipos de telecomunicaciones.

Hotel Diagonal Plaza (Zaragoza)

<https://www.hsantos.es/es/hoteles/hotel-zaragoza-diagonal-plaza/>

El Hotel Diagonal Plaza de 4 estrellas se encuentra situado en la Avenida Diagonal Plaza 30 de Zaragoza, en el centro logístico PLAZA, una de las zonas industriales de mayor crecimiento en los últimos años, a 5 minutos en coche de la Feria de Zaragoza y a 20 minutos del centro de la ciudad.



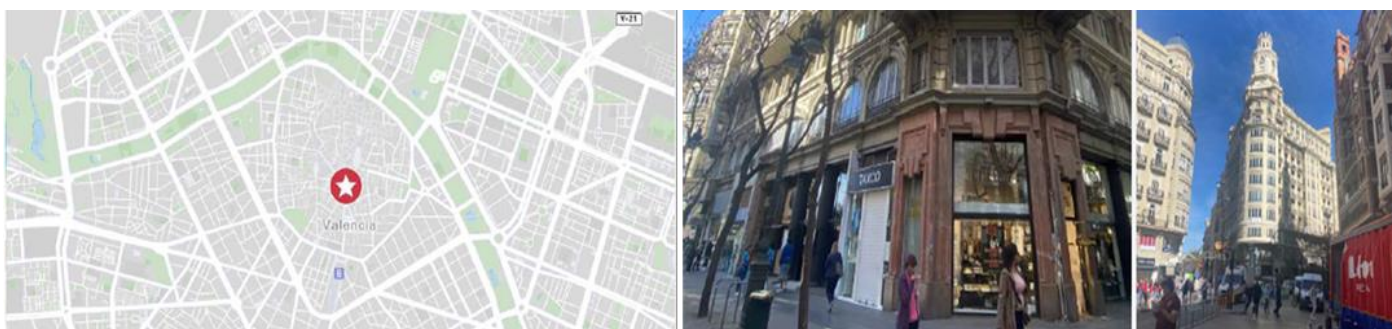
El hotel cuenta con 176 habitaciones y aproximadamente 23.750 m2 construidos según datos catastrales, distribuidos en 4 plantas sobre rasante, planta baja y 1 planta bajo rasante. Además, entre otras instalaciones, dispone de restaurante, bar, 8 salones, gimnasio, y 200 plazas de aparcamiento.

La construcción del inmueble data de 2008, no habiendo sido sometido a ninguna gran reforma desde la apertura del hotel ese año. Se encuentra en un estado de conservación muy bueno. A 31 de diciembre de 2023 la inversión proyectada en el inmueble a cargo de la Sociedad para los ejercicios 2024 y 2025 asciende a 310.000 euros, correspondiente a restauración de la fachada y reforma de la cocina.

El hotel está arrendado a H Santos, en los términos principales descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento. Asimismo, la Sociedad tiene suscritos 2 contratos de arrendamiento para la instalación de equipos de telecomunicaciones.

Edificio San Vicente (Valencia)

El edificio San Vicente se encuentra situado en la calle San Vicente Mártir 16 de Valencia, dentro del casco histórico de Valencia, con fachada a tres calles, vistas a la Plaza del Ayuntamiento y a una distancia de 5 minutos a pie de la catedral.



El inmueble se construyó en 1931 y está protegido por el Plan Especial de Protección de la Ciutat Vella y como edificio histórico, que implica un control de las obras y actividades que se pueden llevar a cabo y la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia.

En la actualidad el edificio cuenta con 11 plantas sobre rasante, planta baja y 1 bajo rasante (destinadas a viviendas, oficinas y locales comerciales). En total la superficie construida aproximada es de 10.259 m2 según datos catastrales. La Sociedad tiene intención de llevar a cabo la rehabilitación del edificio para su transformación en un hotel de 5 estrellas Gran Lujo y en torno a 170 habitaciones tan pronto como obtenga las licencias necesarias. De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, el uso terciario de hospedaje es compatible en el edificio. A la fecha del presente Documento, la Sociedad no tiene una estimación de fecha para la obtención de las licencias necesarias, ya que depende del dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio.

A 31 de diciembre de 2023 el inmueble se encontraba prácticamente vacío a excepción de 4 viviendas, 3 oficinas y 9 locales que estaban alquilados. Estos arrendamientos tienen renovación tácita mes a mes, salvo (i) el contrato de 1 local sobre el que hay en curso un procedimiento judicial para su resolución (cuya sentencia al recurso presentado ante la Audiencia Provincial de Valencia por el inquilino al fallo en primera instancia a favor de la Sociedad está pendiente) y (ii) los contratos de 3 viviendas que son vitalicios y de 1 local que tiene vigencia hasta el año 2036, con cuyos inquilinos la Sociedad está negociando de cara a su resolución en el momento que obtenga las licencias necesarias para poder iniciar las obras.

La rehabilitación del edificio supondrá, en base al proyecto provisional existente, una inversión de aproximadamente 30 millones de euros con un plazo de ejecución de en torno a 3 años desde el inicio. Una vez finalicen las obras, el hotel está previsto que se arriende a H Santos de cara a su explotación hotelera, mediante un contrato de arrendamiento con unos términos y condiciones similares a los de los contratos que ya tienen suscritos las partes. La Sociedad tiene previsto financiar esta inversión mediante los fondos que genere el negocio durante el periodo que dure la obra.

Política de amortización de los inmuebles.

La amortización de los elementos del “Inmovilizado material” y de las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad se realizan de forma lineal durante su vida útil estimada, tal y como se indica a continuación, entendiendo que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización:

Inmovilizado material	Años vida útil	% amortización
Maquinaria	8	12%
Instalaciones	10	10%
Grandes reparaciones sobre instalaciones	10	10%
Uillaje	3 a 4	30 - 25%
Menaje y lencería	3 a 4	30 - 25%
Cristalería	2	50%
Mobiliario y equipos de oficina	10	10%
Equipos para procesos de información	4	25%
Decoración	6	18%
Elementos de transporte	6	16%

Inversiones inmobiliarias	Años vida útil	% amortización
Edificios	100 a 33,3	1, 2, 3%

Informe de valoración de los inmuebles.

La cartera de inmuebles de NORDESTE está valorada a 31 de diciembre de 2023 en 592.000.000 euros, asumiendo que la transformación en hotel del edificio San Vicente situado Valencia se va a llevar a cabo conforme a lo previsto, según se indica en el informe de valoración emitido por CBRE con fecha 22 de marzo de 2024 (que se adjunta como Anexo IV del presente Documento).

CBRE ha realizado la valoración de los activos de acuerdo con la última versión de RICS Valuation – Global Standards (que incorpora las Normas Internacionales de Valoración) y el suplemento relevante a nivel nacional o jurisdiccional de RICS (“**Libro Rojo**”) a la fecha de valoración. Los activos han sido valorados bajo la hipótesis de Valor de Mercado que se define como: “Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las

que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

Para determinar el Valor de Mercado de cada inmueble propiedad de la Sociedad, CBRE ha utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”). En ese sentido, al emplear el método basado en el DFC, CBRE ha considerado que los ingresos operativos netos ajustados previstos para cada inmueble en un periodo de 10 años se descuentan a los valores actuales utilizando una tasa de descuento adecuada y que el valor de cada inmueble derivado de las ganancias capitalizadas del décimo año también se descuenta a los valores actuales. El valor de cada inmueble en el año 10 se ha calculado mediante el método de valoración de Capitalización, que implica la capitalización de los ingresos operativos netos ajustados previstos para cada inmueble en un año de actividad comercial estabilizada, a una rentabilidad de salida (tasa de capitalización) apropiada a cada inmueble. Las rentabilidades de salida y tasas de descuento apropiadas para los distintos activos, así como otros factores relevantes para la valoración, se han determinado teniendo en cuenta el método de valoración de Comparación que considera distintas transacciones de mercado recientes con diferentes grados de comparabilidad, aplicando los ajustes que resulten necesarios en materia de ubicación y calidad.

A su vez, de cara a determinar el Valor de Mercado del edificio San Vicente, CBRE también ha considerado el método de valoración Residual, en virtud del cual se llega al valor del activo en su estado actual mediante el cálculo del valor neto del activo una vez el hotel está terminado por el método del DCF y del cual se deducen los costes de desarrollo, incluyendo costes de financiación y beneficio del promotor.

Las hipótesis de rentabilidad de salida y tasa de descuento asumidas por CBRE para cada inmueble, así como el Valor de Mercado resultante de cada inmueble (neto de costes de adquisición) son las siguientes:

Inmueble	Localización	Rentabilidad de salida	Tasa de descuento	Valor de Mercado (€) ⁽¹⁾
Gran Hotel Miramar	Málaga	5,75%	7,75%	115.000.000
Hotel Las Arenas	Valencia	6,00%	8,00%	115.000.000
Hotel Porta Fira	Barcelona	5,00%	7,00%	76.700.000
Hotel Nixe Palace	Palma Mallorca	6,00%	8,25%	51.300.000
Hotel Praga	Madrid	5,50%	7,50%	42.400.000
Hotel Santemar	Santander	6,25%	8,25%	40.200.000
Hotel Agumar	Madrid	5,25%	7,25%	32.800.000
Hotel Val de Neu	Baqueira	6,25%	8,25%	23.400.000
Hotel Saray	Granada	6,50%	8,75%	22.100.000
Hotel Nelva	Murcia	6,50%	8,50%	21.600.000
Hotel Maydrit Airport	Madrid	5,50%	7,50%	18.300.000
Hotel Diagonal Plaza	Zaragoza	6,25%	8,25%	15.300.000
Edificio San Vicente	Valencia	6,00% ⁽²⁾	8,00% ⁽²⁾	17.900.000
Total				592.000.000

(1) Valoración de los inmuebles a fecha 31 de diciembre de 2023 según el informe independiente emitido por CBRE.

(2) Estimación tras la reconversión en hotel.

1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).

Diversificación geográfica

La totalidad de los 13 inmuebles de la Sociedad se encuentran situados en España en 10 localidades distintas, principalmente ciudades.

Diversificación por activos

Tal como se detalla en el apartado 1.6.1 del presente Documento, de acuerdo con el informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 emitido por CBRE (que se adjunta como Anexo IV al presente Documento), 3 activos suponen más del 10% del valor total de la cartera propiedad de la Sociedad. En concreto, los inmuebles donde están situados el Gran Hotel Miramar de Málaga (19,4%), el Hotel Las Arenas de Valencia (19,4%) y el Hotel Porta Fira de Barcelona (13,0%).

Diversificación de clientes

Todos los hoteles propiedad de la Sociedad están arrendados a H Santos, cuyas rentas representaron el 98,7% del "Importe neto de la cifra de negocios" del ejercicio 2023 (97,9% en el ejercicio 2022).

En el ejercicio 2023 las rentas de 3 hoteles supusieron más del 10% del "Importe neto de la cifra de negocios" de la Sociedad. En concreto, el Hotel Las Arenas de Valencia (21,2%), el Gran Hotel Miramar de Málaga (19,1%), y el Hotel Porta Fira de Barcelona (11,6%).

Diversificación de proveedores

Respecto a los proveedores, ningún contrato ha supuesto un gasto superior al 10% en relación al importe de los "Servicios exteriores" en los ejercicios 2022 y 2023, salvo:

- La comunidad de propietarios del hotel Val de Neu (Baqueira) que representó el 23,9% en el ejercicio 2023 (14,8% en el 2022).
- El valorador de los inmuebles que supuso un 13,0% del ejercicio 2023.
- El experto independiente en el proceso de transformación de NORDESTE en sociedad anónima que ascendió al 18,9% en el ejercicio 2022.

1.8. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Sin perjuicio de las eventuales consecuencias que pueden derivarse de la titularidad de inmuebles en propiedad, así como de la actividad desarrollada en los mismos, a la fecha del presente Documento, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental, ni es

conocedor de las mismas, que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y/o resultados.

1.9. Información financiera.

1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación.

De conformidad con lo previsto en la Circular 1/2023, la información financiera que se presenta en este apartado 1.9.1 se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales de la Sociedad de los ejercicios 2022 y 2023, que han sido auditadas por Moore, y se incluyen, junto con los correspondientes informes de auditoría, en los Anexos I y II de este Documento.

Las cuentas anuales de la Sociedad de los ejercicios 2022 y 2023 han sido formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en (i) el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales y las modificaciones introducidas a este mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, (iii) las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, (iv) la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las SOCIMI y las obligaciones de información a detallar en las cuentas anuales, y (v) el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Balance de situación de la Sociedad – Activo a 31 de diciembre de 2022 y 2023.

Activo (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)
Activo No Corriente	254.019.273,30	265.289.571,65
Inmovilizado material	7.182.307,34	10.812.726,28
Inversiones inmobiliarias	246.236.249,54	236.419.003,31
Inversiones en empresas del grupo y asociadas largo plazo	-	17.547.841,66
Inversiones financieras a largo plazo	100.211,19	100.211,19
Activos por impuestos diferidos	500.505,23	400.789,21
Activo Corriente	2.048.899,25	6.124.572,48
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.922.474,09	6.065.454,40
Inversiones financieras a corto plazo	1.050,72	1.620,49
Periodificaciones a corto plazo	42.433,33	13.933,33
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	82.941,11	43.564,26
Total Activo	256.068.172,55	271.414.144,13

^(*) Auditado.

Activo no corriente.

- Inmovilizado material.

En el “Inmovilizado material”, cuya evolución se detalla en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad de los ejercicios 2022 y 2023, se recogen “Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material” que corresponden principalmente a mobiliario así como a instalaciones de los inmuebles propiedad de la Sociedad descritos en el apartado 1.6.1 del presente Documento, e “Inmovilizado en curso y anticipos” correspondientes a reformas en curso en los inmuebles.

Inmovilizado material (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	6.641.888,14	9.333.458,40
Inmovilizado en curso y anticipos	540.419,20	1.479.267,88
Total Inmovilizado material	7.182.307,34	10.812.726,28

^(*) Auditado.

- Inversiones inmobiliarias.

Las “Inversiones inmobiliarias”, cuya evolución se detalla en la nota 7 de la memoria de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad de los ejercicios 2022 y 2023, corresponden a los inmuebles propiedad de la Sociedad descritos en el apartado 1.6.1 del presente Documento:

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)
Construcciones	246.236.249,54	236.419.003,31
Total Inversiones inmobiliarias	246.236.249,54	236.419.003,31

^(*) Auditado.

Tal y como se indica el apartado 1.5 del presente Documento, el 26 de mayo de 2023 la Sociedad vendió un edificio situado en Viella (Lérida) a H Santos por un importe de 1.100.000 euros.

- Inversiones en empresas del grupo y asociadas largo plazo.

El epígrafe de “Inversiones en empresas del grupo y asociadas largo plazo” con un saldo por importe de 17.547.842 euros a 31 de diciembre de 2023 (0 euros a 31 de diciembre de 2022) corresponde a créditos concedidos por la Sociedad a Grupo Promur, en virtud del contrato de financiación suscrito el 1 de junio de 2022 y vencimiento el 31 de diciembre de 2027, que se detalla en el apartado 1.5 del presente Documento.

- Inversiones financieras a largo plazo.

Bajo “Inversiones financieras a largo plazo” con un saldo por importe de 100.211 euros a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 están recogidas las fianzas de los contratos de

arrendamiento existentes en los edificios propiedad de la Sociedad, que se encuentran depositadas en los organismos públicos correspondientes.

- Activos por impuestos diferidos.

La partida de “Activos por impuesto diferido” por importe de 409.789 euros a 31 de diciembre de 2023 (500.505 euros a 31 de diciembre de 2022) corresponde a activos por diferencias temporales deducibles, principalmente activos por diferencias temporarias en la amortización y créditos por pérdidas fiscales pendientes de compensar, detalladas en la nota 13.3 de la memoria de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad de los ejercicios 2022 y 2023, que podrán compensarse con pasivos por diferencias temporarias imponible contabilizadas bajo el epígrafe “Pasivos por impuestos diferidos” descrito a continuación en este apartado. Estas diferencias temporarias están excluidas del régimen fiscal especial de SOCIMI del Impuesto sobre Sociedades (“IS”) por lo que tributan al tipo de gravamen general del impuesto del 25%.

Activo corriente.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

Los “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” de la Sociedad se componen de:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	30.018,26	4.781,41
Clientes empresas del grupo y asociadas	1.719.102,52	5.967.414,82
Deudores varios	12.537,01	55.780,31
Personal	500,00	-
Activos por impuesto corriente	160.316,30	37.477,86
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.922.474,09	6.065.454,40

^(*) Auditado.

En “Clientes empresas del grupo y asociadas”, con un saldo de 5.967.415 a 31 de diciembre de 2023 (1.719.103 euros a 31 de diciembre de 2022), está registrado principalmente efectos comerciales pendientes de cobro derivados de las rentas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad a H Santos.

El importe de “Activos por impuesto corriente” de 37.478 euros a 31 de diciembre de 2023 (160.316 euros a 31 de diciembre de 2022) corresponde a la cantidad pagada en exceso del impuesto corriente que se reconoce como un activo.

- Inversiones financieras a corto plazo.

Bajo las “Inversiones financieras a corto plazo” se registra la partida de “Otros activos financieros” con

un saldo de 1.621 euros a cierre del ejercicio 2023 (1.051 euros a cierre del ejercicio 2022), que incluye principalmente provisiones de fondos para la cancelación de las garantías hipotecarias otorgadas en favor de las pólizas de crédito con Caixabank, S.A. (“**Caixabank**”) y Bankinter, S.A. (“**Bankinter**”), registradas bajo el epígrafe “Deudas a largo plazo” detallado a continuación en este apartado, que a la fecha del presente Documento ya están resueltas.

- Periodificaciones a corto plazo.

La partida de “Periodificaciones a corto plazo” por importe de 13.933 euros a 31 de diciembre de 2023 (42.433 euros a 31 de diciembre de 2022) corresponde a la periodificación de los gastos financieros de apertura de las pólizas de crédito con Caixabank y Bankinter, ya canceladas a la fecha del presente Documento.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El saldo de “Efectivo y otros activos equivalentes” por importe de 43.564 euros a 31 de diciembre de 2023 (82.951 euros a 31 de diciembre de 2022) corresponde al importe de la Sociedad en bancos, principalmente.

Balance de situación de la Sociedad – Patrimonio neto y Pasivo a 31 de diciembre de 2022 y 2023.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2022^(*)	31-12-2023^(*)
Patrimonio Neto	248.569.208,65	266.652.386,85
Fondos propios	245.605.827,93	263.854.028,77
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.963.380,72	2.798.358,08
Pasivo No Corriente	5.699.789,37	2.157.916,34
Deudas a largo plazo	251.752,51	247.655,69
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.430.602,15	-
Pasivos por impuesto diferido	2.017.434,71	1.910.260,65
Pasivo Corriente	1.799.174,53	2.603.840,94
Deuda a corto plazo	724.314,68	1.824.206,58
Deudas con empresas del grupo y asociadas	56.778,90	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.018.080,95	779.634,36
Total Patrimonio Neto y Pasivo	256.068.172,55	271.414.144,13

^(*) Auditado

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Los “Fondos propios” de la Sociedad están integrados por:

Fondos propios (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)
Capital	49.800.000,00	49.970.000
Prima de emisión	194.579.193,04	196.328.493,04
Reservas legal y estatutarias	205.100,00	555.669,91
Otras reservas	76.016,17	76.016,17
Resultado del ejercicio	3.505.699,07	22.593.379,85
Dividendo a cuenta	(2.560.180,35)	(5.669.530,20)
Total Fondos propios	245.605.827,93	263.854.028,77

^(*) Auditado.

El incremento en los epígrafes de “Capital social” y “Prima de emisión” resulta del importe de la ampliación de capital realizada por la Sociedad en julio de 2023 que se detalla en el apartado 1.5 del presente Documento.

- Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

El saldo de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” por importe de 2.798.358 euros a 31 de diciembre de 2023 (2.963.381 euros a 31 de diciembre de 2022) es el saldo pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias de la subvención recibida por la Sociedad de la Junta de Andalucía en el año 2018 para el desarrollo del hotel Miramar en Málaga.

Al tratarse de una subvención no reintegrable se encuentra registrada en el “Patrimonio Neto” por el importe pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Pasivo no corriente.

- Deudores a largo plazo.

Las “Deudas a largo plazo” se desglosan en:

Deudas a largo plazo (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)
Deudas con entidades de crédito	4.096,82	-
Otros pasivos financieros	247.655,69	247.655,69
Total Deudas a largo plazo	251.752,51	247.655,69

^(*) Auditado.

Bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a largo plazo”, con un saldo de 4.097 euros a 31 de diciembre de 2022 (0 euros a 31 de diciembre de 2023) se registra el saldo dispuesto de 2 pólizas de crédito con Caixabank y Bankinter, que fueron transmitidas a la Sociedad en el momento de constitución de la misma el 1 de diciembre de 2020 a raíz de la reorganización societaria. La póliza con Caixabank tenía un límite de 5.000.000 euros y contaba con garantía hipotecaria sobre el hotel Nixe Palace (Palma de Mallorca), mientras que en la póliza de crédito con Bankinter el límite era de 3.800.000

euros y contaba con garantía hipotecaria sobre el hotel Praga (Madrid). A la fecha del presente Documento ambas pólizas de crédito y sus correspondientes garantías hipotecarias están canceladas.

Dentro de “Otros Pasivos financieros” por importe de 247.656 euros a cierre de 2023 y de 2022 están contabilizadas las fianzas recibidas por la Sociedad de los contratos de arrendamiento existentes en los edificios de su propiedad.

- Deudas con empresas del grupo y asociadas.

Bajo “Deudas con empresas del grupo y asociadas” con un saldo por importe de 3.430.602,15 euros a 31 de diciembre de 2022 (0 euros a 31 de diciembre de 2023) está recogido el importe prestado por Grupo Promur a la Sociedad en virtud del contrato de financiación suscrito entre ambas partes con fecha 1 de junio de 2022, cuyas principales características se detallan en el apartado 1.5 del presente Documento.

- Pasivos por impuestos diferidos.

La partida de “Pasivos por impuesto diferido” por importe de 1.910.260,65 euros a 31 de diciembre de 2023 (2.017.434,71 euros a 31 de diciembre de 2022) es derivada de diferencias temporarias contabilizadas por operaciones de leasing, activación de intereses, y amortizaciones, tal y como se detalla en la nota 13.4 de la memoria de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad de los ejercicios 2022 y 2023. Estas diferencias temporarias tienen origen en ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI del impuesto sobre sociedades por lo que tributan al tipo de gravamen general del impuesto del 25%.

Pasivo corriente.

- Deudas a corto plazo.

Las “Deudas a corto plazo” se desglosan en:

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)
Deudas con entidades de crédito	604.538,38	-
Otros pasivos financieros	119.776,30	1.824.206,58
Total Deudas a corto plazo	724.314,68	1.824.206,58

^(*) Auditado.

Las “Deudas con entidades de crédito” con un saldo de 604.538 euros a 31 de diciembre de 2022 (0 euros a 31 de diciembre de 2023) corresponden a:

- ⇒ Una póliza de crédito de la Sociedad con Banco Santander, S.A. con un plazo de 3 meses (suscrita el 27 de octubre de 2022 y vencimiento el 27 de enero de 2023) y un saldo dispuesto de 599.869 euros a 31 de diciembre de 2022.
- ⇒ Gastos financieros devengados pendientes de liquidación por un importe de 4.669 euros a 31 de diciembre de 2022.

Dentro de “Otros Pasivos financieros” por importe de 1.824.207 euros a cierre de 2023 (119.776 euros a cierre de 2022) están contabilizados proveedores de inmovilizado, principalmente 2 proveedores de una reforma en el hotel Nixe Palace con un saldo de 606.431 euros y 254.119 euros cada uno, así como 1 proveedor de equipamiento para el hotel Praga con un saldo de 222.544 euros.

- Deudas con empresas del grupo y asociadas.

La partida de “Deudas con empresas del grupo y asociadas” por importe de 56.778,90 euros a 31 de diciembre de 2022 (0 euros a 31 de diciembre de 2023) hace referencia a deudas en cuentas corrientes con empresas propiedad de los accionistas principales de la Sociedad relacionados en el apartado 1.15 del presente Documento, como consecuencia de la reorganización societaria que dio lugar a la constitución de la Sociedad descrita en el apartado 1.5 de este Documento.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El detalle de los “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	6.939,85
Acreedores varios	834.677,26	490.020,82
Personal	6.048,41	5.549,48
Otras deudas con las Administraciones Públicas	177.355,28	277.124,21
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.018.080,95	779.634,36

^(*) Auditado.

En “Acreedores varios” con un saldo de 490.021 euros a 31 de diciembre de 2023 (834.677 euros a 31 de diciembre de 2022) están recogidas las partidas de (i) “Proveedores y acreedores comerciales” por importe de 18.678 euros a 31 de diciembre de 2023 (471.343 euros a 31 de diciembre de 2022, entre los que destaca un importe de 370.227 euros correspondiente a un proveedor por una reforma en el hotel Nixe Palace) y (ii) “Provisión facturas pendientes de recibir” por importe de 471.343 euros a 31 de diciembre de 2023 (51.776 euros a 31 de diciembre de 2022), entre los que destaca un importe de 446.981 del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) del hotel Porta Fira.

El saldo de “Personal” corresponde principalmente a la paga extra de verano devengada y pendiente de pago a cierre de cada ejercicio.

El importe de “Otras deudas con las Administraciones Públicas” incluye:

Otras deudas con las Administraciones Públicas (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)
Hacienda Pública acreedora por IVA	139.940,10	236.431,10
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	28.897,67	31.659,05
Organismos de la Seguridad Social acreedores	8.517,49	9.034,06
Total Otras deudas con las Administraciones Públicas	177.355,26	277.124,21

^(*) Auditado.

Garantías

Respecto a los pasivos contingentes, hay que señalar que en relación a un contrato multilínea de confirming, a cierre del ejercicio 2023 la Sociedad ha concedido garantías a H Santos por importe de 610.777 euros (397.151 euros a cierre del ejercicio 2022).

Cuenta de resultados de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2022 y 2023.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2022 ^(*)	2023 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	26.684.852,97	36.536.924,22
Otros ingresos de explotación	1.035,42	1.392,53
Gastos de personal	(445.412,88)	(517.865,92)
Otros gastos de explotación	(3.017.340,51)	(3.287.799,71)
Amortización de inmovilizado	(10.661.977,80)	(10.695.075,77)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	165.022,64	165.022,64
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	(5.544.306,14)	271.699,03
Otros resultados	1.521,00	5.940,96
Resultado de Explotación	7.183.394,70	22.480.237,98
Resultado financiero	(353.043,36)	96.683,83
Resultado antes de Impuestos	6.830.351,34	22.576.921,81
Impuesto sobre beneficios	(3.324.652,27)	16.458,04
Resultado del Ejercicio procedente operaciones continuadas	3.505.699,07	22.593.379,85
Resultado del Ejercicio	3.505.699,07	22.593.379,85

^(*) Auditado.

Importe neto de la cifra de negocios.

El “Importe neto de la cifra de negocios” corresponde a ingresos por arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad, y está distribuido como sigue:

Importe neto de la cifra de negocios (€)	2022 ^(*)	2023 ^(*)
Arrendamiento de hoteles	26.137.804,25	36.016.458,70
Arrendamiento de locales	467.867,67	429.744,00
Arrendamientos de viviendas	15.103,56	15.103,56
Otros ingresos por arrendamientos	64.077,49	75.617,96
Total Importe neto de la cifra de negocios	26.684.852,97	36.536.924,22

^(*) Auditado.

Respecto a los arrendamientos cabe desatacar el aumento de las rentas variables de los inmuebles con uso hotelero en un 37,8% en el ejercicio 2023 respecto al 2022, a raíz de la buena evolución de los ingresos de los hoteles durante el año 2023.

Otros ingresos de explotación.

El importe de “Otros ingresos de explotación” se desglosa como sigue:

Importe Otros ingresos de explotación (€)	2022 ^(*)	2023 ^(*)
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	635,42	1.392,53
Subvenciones explotación incorporadas al resultado ejercicio	400,00	-
Total Otros ingresos de explotación	1.035,42	1.392,53

(*) Auditado.

Gastos de personal.

La evolución del coste de la plantilla de la Sociedad con relación laboral ha sido la siguiente:

Gastos de personal (€)	2022 ^(*)	2023 ^(*)
Sueldos, salarios y asimilados	381.086,22	423.620,39
Cargas sociales	64.326,66	94.245,53
Total Gastos de personal	445.412,88	517.865,92

(*) Auditado.

Los “Gastos de personal” han aumentado en valor absoluto un 16,3% en el ejercicio 2023 respecto a 2022, si bien en términos relativos su peso sobre el “Importe neto de la cifra de negocios” se ha reducido pasando a representar un 1,4% en 2023 frente a un 1,7% en 2022.

Tal y como se detalla en la nota 15.3 de la memoria de las cuentas anuales auditadas de los ejercicios 2022 y 2023, la remuneración de los miembros del Consejo de la Sociedad durante el ejercicio 2023 ascendió por funciones laborales a 334.183 euros (297.974 euros en el ejercicio 2022) y por primas de asistencia al Consejo a 50.000 euros (25.000 euros en el ejercicio 2022 al ser nombrados el 20 de junio de 2022).

Otros gastos de explotación.

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” es el siguiente:

Otros gastos de explotación (€)	2022 ^(*)	2023 ^(*)
Arrendamientos	7.920,00	7.948,67
Reparaciones	51.616,36	48.023,26
Servicios profesionales	168.212,68	177.931,96
Prima de seguros	5.346,98	5.494,13
Servicios bancarios	106,66	129,87
Publicidad	724,38	660,00
Suministros	34.905,99	32.613,76
Otros servicios	90.133,91	156.981,64
Servicios exteriores	358.966,96	429.783,29
Tributos	2.639.057,58	2.846.992,50
Pérdidas, deterioro y variación provisiones op. comerciales	19.315,97	11.023,92
Total Otros gastos de explotación	3.017.340,51	3.287.799,71

(*) Auditado, salvo el desglose del epígrafe de “Servicios exteriores”.

Los “Otros gastos de explotación” han aumentado en valor absoluto un 9,0% en el ejercicio 2023 respecto a 2022, si bien en términos relativos su peso sobre el “Importe neto de la cifra de negocios” se ha reducido pasando a representar un 9,0% en 2023 frente a un 11,3% en 2022.

Entre los principales “Servicios exteriores” se encuentran las partidas correspondientes a:

- “Servicios profesionales”, por importe de 177.932 euros en el ejercicio 2023 y 168.213 euros en 2022, donde principalmente hay que destacar 56.000 euros en 2023 por servicios de valoración de inmuebles y 68.000 euros en 2022 por servicios de experto independiente en relación al proceso de transformación de NORDETSE en sociedad anónima.
- “Otros Servicios”, por importe de 156.982 euros en el ejercicio 2023 y 90.134 euros en 2022, donde principalmente hay que destacar el gasto de la comunidad de propietarios a la que pertenece el hotel Val de Neu situado en Baqueira que ascendió a 102.892 euros en el ejercicio 2023 y 53.260 euros en 2022.

Los “Tributos” corresponden fundamentalmente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD).

Amortización del inmovilizado.

Este epígrafe incluye la dotación de la amortización anual del “Inmovilizado material” y de las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad, cuya política de amortización se describe en el apartado 1.6.1. del presente Documento.

Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero

En el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero” se contabiliza la imputación anual en la cuenta de pérdidas y ganancias de la subvención recibida por la Sociedad de la Junta de Andalucía para el desarrollo del hotel Miramar de Málaga por un importe de 165.023 euros en el ejercicio 2023 y en el ejercicio 2022.

Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado

El detalle del “Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado” es el siguiente:

Deterioro y resultados por enajenaciones inmovilizado (€)	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)
Deterioros y pérdidas	(5.532.103,80)	251.824,65
Resultados por enajenaciones y otras	(12.202,34)	19.874,38
Total Deterioro y resultados por enajenaciones inmovilizado	5.544.306,14	271.699,03

^(*) Auditado.

Bajo “Deterioros y pérdidas” está registrado en el ejercicio 2022 un importe negativo de 5.532.104 euros correspondiente al deterioro de ciertas inversiones inmobiliarias de la Sociedad a cierre del año,

mientras que en el ejercicio 2023 está registrado un importe positivo de 251.825 euros correspondiente a la reversión de parte del deterioro contabilizado en 2022, teniendo en cuenta el valor de mercado de los inmuebles según el informe de valoración de los mismos realizado por CBRE a 31 de diciembre de cada año.

Otros resultados

Los “Otros resultados” por importe de 5.941 euros en el ejercicio 2023 (1.521 euros en el ejercicio 2022) recogen el resultado neto originado fuera de la actividad normal de la Sociedad.

Resultado de Explotación.

El “Resultado de Explotación” de la Sociedad ha aumentado hasta 22.480.238 euros en el ejercicio 2023 (7.183.395 euros en el ejercicio 2022), con un incremento del 212,9% respecto al ejercicio 2022, pasando a representar el 61,6% respecto al “Importe neto de la cifra de negocios” en 2023 frente al 26,9% en 2022.

Resultado financiero.

El detalle del “Resultado financiero” de la Sociedad es el siguiente:

Resultado financiero (€)	2022 ^(*)	2023 ^(*)
Ingresos financieros	548,79	185.625,30
Gastos financieros	(353.592,15)	(88.941,47)
Total Resultado financiero	(353.043,36)	96.683,83

(*) Auditado.

Los “Ingresos financieros” del ejercicio 2023 por importe de 185.625 euros (549 euros en 2022) corresponden en (i) 184.919 euros a los fondos prestados durante 2023 por la Sociedad a Grupo Promur (0 euros en 2022), y (ii) 706 euros a ingresos de terceros (549 euros en 2022).

A su vez, durante el ejercicio 2023, se han devengado por “Gastos financieros” 88.942 euros (353.592 euros en el ejercicio 2022), derivados (i) 43.333 euros (283.452 euros en 2022) de la financiación de la Sociedad con entidades financieras, y (ii) 45.609 euros (70.140 euros en 2022) de los fondos prestados por Grupo Promur a la Sociedad durante los correspondientes ejercicios.

Impuesto sobre beneficios.

El “Impuesto sobre beneficios” por importe negativo de 3.324.652 euros en el ejercicio 2022 es resultado de la regularización de deducciones activadas procedentes de ejercicios anteriores que como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI no podrán compensarse antes del plazo máximo permitido, mientras que el importe positivo de 16.458 euros en el ejercicio 2023 está relacionado con la venta del edificio situado en Viella (Lérida).

1.9.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales de NORDESTE de los ejercicios 2022 y 2023 han sido auditadas por Moore, que emitió los correspondientes informes de auditoría respectivamente el 29 de mayo de 2023 y el 1 de abril de 2024, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente Documento la Sociedad no tiene litigios que puedan representar un efecto significativo sobre la misma.

1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y el resultado del emisor.

No aplica.

1.9.5. Información sobre la política de dividendos.

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI, la Sociedad se encuentra obligada, al menos, 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha de distribución, en la siguiente forma:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones de otras entidades.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras entidades.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Dentro de su política de dividendos la Sociedad tiene intención de pagar 4 dividendos cada ejercicio con una periodicidad trimestral.

Tal y como se indica en la nota 3 de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad de los ejercicios 2023 y 2022:

- La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de mayo de 2023 aprobó la distribución a dividendos del 100% del resultado del ejercicio 2022 tras la dotación de la reserva legal correspondiente, esto es un dividendo total 3.155.129 euros, de los ya habían sido distribuidos como dividendo a cuenta del resultado del ejercicio un importe de 2.560.180 euros. El dividendo ya ha sido pagado.
- La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de febrero de 2024 aprobó la distribución de un dividendo en el mes de febrero a cuenta del resultado de 2024 por un importe de 856.307 euros. El dividendo ya ha sido pagado.
- El Consejo de Administración propuso a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar en 2024 la distribución a dividendos del 80% del resultado del ejercicio 2023 tras la dotación de la reserva legal correspondiente, esto es un dividendo total de 16.267.234 euros, de los cuales ya han sido distribuidos y pagados como dividendo a cuenta del resultado del ejercicio

un importe de 5.669.530 euros. La Sociedad tiene previsto celebrar la Junta General Ordinaria el próximo 18 de junio de 2024 para aprobar, entre otros, el dividendo complementario de 10.597.704 euros, cuyo pago se realizará durante el mes siguiente a la misma.

1.10. Indicadores clave de resultados.

La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el Documento.

1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.

Por lo que respecta a la evolución de las ventas y costes desde la última información financiera de NORDESTE presentada en el apartado 1.9 anterior de este Documento, correspondiente a las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2023, a continuación se detallan las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y su comparativa a 31 de marzo de 2023.

La presente información financiera no ha sido sometida a auditoría ni objeto de revisión limitada por parte del auditor.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2023 ^(*)	31-03-2024 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	7.196.257,92	8.196.109,20
Otros ingresos de explotación	0,27	0,01
Gastos de personal	(126.660,81)	(119.953,91)
Otros gastos de explotación	(146.267,77)	(190.823,97)
Amortización de inmovilizado	(2.637.294,98)	(2.703.961,45)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	41.255,66	41.255,66
Otros ingresos y gastos excepcionales	(59,04)	(29.540,83)
Resultado de Explotación	4.327.231,25	5.193.084,71
Resultado financiero	(9.731,86)	(25.162,89)
Resultado antes de Impuestos	4.317.499,39	5.167.921,82

^(*) No auditado ni revisión limitada.

En relación a la evolución de los principales epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad durante el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y su comparativa a 31 de marzo de 2023 cabe destacar:

- Un aumento del “Importe neto de la cifra de negocios” derivado del incremento de las rentas de alquiler de los hoteles al ser variables en función de la facturación de los mismos.

- Una reducción de los “Gastos de personal” al tener la Sociedad durante el primer trimestre de 2024 un empleado menos y unos costes de Seguridad Social menores.
- Un aumento de los “Otros gastos de explotación” resultado del efecto neto por un lado de un incremento en los servicios profesionales y por otro de un descenso del gasto en los suministros tras la venta del edificio situado en Viella el 26 de mayo de 2023 tal como se indica en el apartado 1.5 del presente Documento.
- Un aumento del “Resultado financiero” por los gastos asociados a la cancelación de las 2 pólizas de crédito con Caixabank y Bankinter.

No ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad desde el 31 de diciembre de 2023.

NORDESTE tiene previsto financiar (i) las inversiones relativas a la mejora, reforma o ampliación de los hoteles de su propiedad con los fondos que genere el negocio y (ii) la inversión relativa al proceso de rehabilitación del edificio situado en Valencia para su transformación en hotel, una vez se obtengan las licencias correspondientes, mediante los fondos que genere el negocio durante el plazo aproximado de 3 años de ejecución de la obra; no obstante, en caso de necesidades puntuales de financiación, la Sociedad también podría acudir a préstamos o pólizas de crédito. Por otra parte, en caso de que la Sociedad invierta en nuevos inmuebles, previsiblemente las adquisiciones serían realizadas fundamentalmente mediante fondos provenientes de préstamos o pólizas de crédito, principalmente de entidades financieras, salvo en caso de aportación de los inmuebles a la Sociedad mediante ampliaciones de capital no dinerarias.

1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.

La Sociedad no presenta previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

De acuerdo con el artículo 28 de los Estatutos Sociales, la administración de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración, que tiene la competencia que se indica en los Estatutos Sociales, sin perjuicio de lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como por cualquier otra normativa que la desarrolle, modifique o sustituya (“**Ley de Sociedades de Capital**”).

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 28 a 40 de los Estatutos Sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura.

El Consejo de Administración estará compuesto de un mínimo de 3 y un máximo de 8 miembros, según determine la Junta General en cada momento. A la fecha del presente Documento está fijado en 5 el número de miembros del Consejo.

Para ser nombrado consejero no se requiere la cualidad de accionista.

Duración del cargo.

Los consejeros ejercerán su cargo por un periodo de 4 años, pudiendo ser reelegidos una o varias veces por periodos de igual duración.

Las vacantes que se produzcan en el Consejo serán cubiertas interinamente por éste, debiendo someterse a la aprobación de la primera Junta General que se celebre.

Adopción de los acuerdos.

El artículo 33 de los Estatutos Sociales establece que los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo de Administración presentes o representados. En caso de empate, decidirá el voto el que presida la reunión.

Los Consejeros podrán delegar su representación para las reuniones del Consejo de Administración en otro Consejero.

Composición.

A la fecha del presente Documento la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter	Nombramiento o renovación
Dña. Ana Isabel Santos Tejedor	Presidenta	Ejecutivo	20-06-2022
Dña. María José Santos Tejedor	Vicepresidenta	Ejecutivo	20-06-2022
Dña. María José Cabeza Vega	Secretaria Consejera	Ejecutivo	20-06-2022
D. Juan Antonio Sáiz Tercero	Consejero	Ejecutivo	20-06-2022
D. Miguel Angel Rodríguez García	Consejero	Ejecutivo	20-06-2022

En el apartado 1.13.5 del presente Documento se detallan los Consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de NORDESTE.

1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros y principales directivos de la Sociedad se describe a continuación:

Dña. Ana Isabel Santos Tejedor. Presidenta del Consejo de Administración y responsable de la Dirección de la Sociedad.

Nacida en Madrid, se licenció en Derecho por la Universidad Complutense en 1983. Tras prepararse varios años para la carrera judicial y cursar estudios en Estados Unidos, en 1989 dio un giro a su carrera profesional para dedicarse en cuerpo y alma a la empresa familiar, en la que ha compatibilizado su gran vocación como abogada ejerciente, con la gestión y dirección empresarial, especializándose en finanzas.

Su carrera profesional la ha desarrollado durante más de treinta años en la dirección del grupo empresarial familiar, destacando en las sociedades inmobiliarias, financieras y hotelera, y desempeñando cargos en los Consejos de Administración de las diferentes empresas del grupo. Su especial dedicación, compromiso y experiencia profesional le han encaminado a liderar NORDESTE como Presidenta del Consejo de Administración desde el 20 de junio de 2022. En esta nueva etapa es además la responsable de capitanear y dirigir la Sociedad, especialmente centrada en la gestión de los asuntos jurídicos de la misma.

En su aspecto más personal destaca por su compromiso con diversas ONG, con las que colabora activamente como voluntaria desde hace más de treinta años, y su pasión por el arte.

Dña. María José Santos Tejedor. Vicepresidenta del Consejo de Administración y responsable de la Dirección de la Sociedad.

Nacida en Madrid, a sus 18 años inicia su carrera profesional dentro de la empresa familiar, lo que compatibilizó con estudios universitarios en Ciencias Económicas, especializándose en los departamentos de compras y grandes adquisiciones, así como en la gestión y rehabilitación de hoteles, destacando en la creación de proyectos de interiorismo de los inmuebles adquiridos, creando espacios y hoteles con alma.

Su carrera profesional la ha desarrollado durante más de cuarenta años en el grupo empresarial familiar, desempeñando diversos cargos en los Consejos de Administración de las diferentes sociedades del grupo, asumiendo un nuevo reto desde el 20 de junio de 2022 como Vicepresidenta del Consejo de Administración de NORDESTE, donde es además la responsable, junto a su hermana, de dirigir la

Sociedad, y dotarla de la esencia y elegancia que siempre ha caracterizado los proyectos en los que ha participado, estando especialmente centrada en las obras de remodelación y rehabilitación de los inmuebles de la Sociedad.

En su aspecto más personal destaca por su compromiso con acciones sociales y su pasión por la lectura y todo tipo de manifestaciones artísticas.

Dña. María José Cabeza Vega. Secretaria Consejera del Consejo de Administración y responsable del área de inversiones.

Nacida en Santander, se diplomó como Técnico en Actividades Turísticas en el año 1986.

Inició su andadura profesional ese mismo año en el sector hotelero, para en el año 2003 dar un giro en su carrera profesional pasando al sector inmobiliario y urbanístico, en el que se especializó, gestionando y dirigiendo el área inmobiliaria y urbanística de diferentes empresas, lo que incluía la gestión de suelo en los desarrollos urbanísticos del sureste de Madrid y la gestión de arrendamiento de más de 1.200 inmuebles.

Su experiencia y dedicación la han llevado desde el 20 de junio de 2022 al Consejo de Administración de NORDESTE, donde además se encarga de asesorar sobre las inversiones de la Sociedad y su explotación en régimen de arrendamiento.

D. Juan Antonio Sáiz Tercero. Consejero de la Sociedad y responsable del área financiero-contable.

Nacido en Madrid, se formó como analista programador y especialista en ERP Navision-Financial, si bien, tras especializarse en Contabilidad Financiera, Fiscalidad y Contabilidad Circular por el Banco de España, se centró profesionalmente en estas áreas.

Su carrera profesional se ha desarrollado, desde hace más de cuarenta años, en la Dirección financiera, fiscal y contable de grandes empresas inmobiliarias y hoteleras, instrumentando las políticas, normas, sistemas y procedimientos de las operaciones financieras y presupuestarias, así como la gestión con la empresa de auditoría externa y seguimiento y control de las inspecciones de la Agencia Tributaria, labor que ha compatibilizado con trabajos de formación y gestión contable de Juntas de Compensación.

Su gran experiencia y dedicación le han valido el nombramiento el 20 de junio de 2022 de Consejero de NORDESTE, donde además se encarga del asesoramiento financiero-contable de los nuevos proyectos de inversión de la Sociedad.

D. Miguel Angel Rodríguez García. Consejero de la Sociedad y responsable del área de obras.

Nacido en Madrid, su trayectoria profesional se centra en el mundo de la construcción y la rehabilitación, especializándose en los últimos veinte años en la viabilidad de proyectos, reformas y desarrollos constructivos del sector hotelero.

Destaca por su compromiso con la revolución tecnológica y de sostenibilidad que ha sufrido el mundo de la construcción en la última década, a través de la implantación de energías renovables, eficiencia energética y proyectos de sostenibilidad en todos los proyectos que lidera.

Su experiencia en la construcción tradicional y adaptación a las nuevas tecnologías, le han llevado el 20 de junio de 2022 al Consejo de Administración de NORDESTE, donde además asesorará sobre los proyectos constructivos y la sostenibilidad de los mismos.

Ninguno de los consejeros o directivos de NORDESTE relacionados en este apartado (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores, (ii) ha tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), o (iii) ha sido inhabilitado alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

No existe relación familiar entre cualquiera de los miembros del Consejo de Administración indicados en el presente apartado, salvo en el caso de Dña. Ana Isabel Santos Tejedor (Presidenta) y Dña. María José Santos Tejedor (Vicepresidenta) que son hermanas.

1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

La redacción del artículo 35 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que el cargo de Consejero será retribuido mediante dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración.

La cuantía de las dietas de asistencia para el conjunto de los Consejeros, en términos brutos y cómputo anual, será la que a tal efecto determine la Junta General, que permanecerá vigente en tanto ésta no acuerde su modificación, y que deberá ser como mínimo 40.000 euros y como máximo 60.000 euros en función de las circunstancias de la Sociedad.

Corresponderá a la Junta General, y en su defecto, al Consejo de Administración, la distribución del importe a retribuir entre los miembros del Consejo de Administración, en atención a las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos, que podrá no ser igual para cada Consejero.

La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022 acordó que la cuantía de las dietas de asistencia de los Consejeros, en términos brutos y anual, sea 50.000 euros.

Además, los Consejeros podrán ser retribuidos por sus funciones laborales, en el seno de la empresa, conforme al cargo que desempeñen, con independencia de sus funciones deliberativas en el Consejo de Administración. A la fecha del presente DIAM, tal y como se describe en el apartado 1.13.2 anterior, todos los Consejeros desempeñan también funciones laborales en la Sociedad.

Tal y como se detalla en la nota 15.3 de la memoria de las cuentas anuales auditadas de los ejercicios 2022 y 2023, la remuneración de los miembros del Consejo durante el ejercicio 2023 por funciones laborales ascendió a 334.183 euros (297.974 euros en el ejercicio 2022) y por primas de asistencia al Consejo a 50.000 euros (25.000 euros en el ejercicio 2022 al ser nombrados el 20 de junio de 2022).

La Sociedad no ha acordado para los consejeros (i) sistemas de retribución variables, (ii) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni (iii) cláusulas de garantía o “blindaje” para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.

Los Consejeros con una participación directa (a fecha de este DIAM no existe ningún Consejero con una participación indirecta) en el capital social de NORDESTE son los que se indican a continuación a fecha del presente Documento Informativo:

Consejero	Nº acciones	% capital
Dña. Ana Isabel Santos Tejedor (Presidenta)	6.482.929	12,97%
Dña. María José Santos Tejedor (Vicepresidenta)	5.403.265	10,81%
Total	4.078.516	23,78%

Ningún Consejero de la Sociedad ostenta opciones de compra de acciones de NORDESTE.

1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.

La Ley de Sociedades de Capital impone a los Consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Compañía, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

También la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 32 de los Estatutos Sociales impone a los Consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

A su vez el artículo 32 de los Estatutos Sociales establece que los Consejeros no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, a actividades cuyo ejercicio suponga una competencia efectiva con la Sociedad, o que de otro modo los sitúe en un conflicto de intereses permanente con ella, salvo autorización expresa mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas. Se considerará que no se hallan en

situación de competencia efectiva con la Sociedad (i) las sociedades controladas por ésta (en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio); y (ii) las sociedades con las que la Sociedad tenga establecida una alianza estratégica, aun cuando tengan el mismo, análogo o complementario objeto social.

Dña. Ana Isabel Santos Tejedor (Presidenta de la Sociedad) y Dña. María José Santos Tejedor (Vicepresidenta de la Sociedad) han manifestado a la Sociedad que ostentan respectivamente una participación directa de un 13,02% y un 10,85% en el capital social de H Santos y en el capital social de Grupo Promur. Esta circunstancia a futuro podría provocar situaciones que den lugar a potenciales conflictos de interés. Ante ello, la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales establecen que el Consejero afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación que el conflicto se refiera.

1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A continuación, se muestra la evolución de la plantilla de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 y 2023 por categorías, según se indica en la nota 17.1 de la memoria de las cuentas anuales auditadas de 2022 y 2023.

Número de empleados	31-12-2022 ^(*)	31-12-2023 ^(*)
Responsables de área	2	5
Operarios	4	3
Total	6	8

^(*) Auditado.

A 31 de diciembre de 2023 la totalidad de la plantilla ascendía a 8 personas, todas ellas ubicadas en España, correspondiendo (i) 5 a los Consejeros de la Sociedad que también desempeñan funciones laborales en la misma, tal y como se describe en el apartado 1.13.2 anterior de este Documento, (ii) 2 a conserjes del edificio San Vicente (Valencia), uno de ellos para cubrir periodos de vacaciones, y (iii) 1 a un conserje en la sede central de la Sociedad en Madrid, que a la fecha de este Documento ya no forma parte de la plantilla de la misma. En marzo de 2024 se incorporó 1 auxiliar administrativo a la plantilla de la Sociedad para el área inmobiliaria.

La retribución de la plantilla es fija.

1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de NORDESTE es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Dña. Gema Santos Tejedor	6.482.930	6.482.930,00	12,97%
Dña. Ana Isabel Santos Tejedor (Presidenta)	6.482.929	6.482.929,00	12,97%
D. José Luis Santos Tejedor	6.482.929	6.482.929,00	12,97%
D. Pablo Augusto Santos Tejedor	6.482.929	6.482.929,00	12,97%
Dña. María Jesús Santos Tejedor	6.384.674	6.384.674,00	12,78%
D. Arturo Santos Tejedor	6.084.529	6.084.529,00	12,18%
Dña. María del Rosario Santos Tejedor	5.995.815	5.995.815,00	12,00%
Dña. María José Santos Tejedor (Vicepresidenta)	5.403.265	5.403.265,00	10,81%
Resto (23 accionistas) ⁽¹⁾	170.000	170.000,00	0,34%
Total	49.970.000	49.970.000,00	100,00%

(1) Todos hijos de los accionistas principales de la Sociedad con más del 5% capital de la Sociedad, 13 de los cuales son personas estrechamente vinculadas con alguno de los accionistas principales de acuerdo con los términos del Reglamento de Abuso de Mercado.

La Sociedad cuenta 8 accionistas principales que tienen una participación directa (a fecha de este Documento ninguno de estos accionistas ostenta una participación indirecta) igual o superior al 5%, cuya suma asciende a 49.800.000 acciones, el 99,66% del capital social.

El capital restante está distribuido entre 23 accionistas, todos ellos hijos de los accionistas principales de la Sociedad indicados previamente en este apartado que ostentan una participación directa superior al 5%, que son titulares de 170.000 acciones (0,34% del total). De estos 23 accionistas, 13 son personas estrechamente vinculadas a alguno de los accionistas principales, en los términos establecidos por la definición 26) del punto 1 del Artículo 3 del Reglamento de Abuso de Mercado, al estar a su cargo o estar conviviendo al menos desde un año antes con alguno de los accionistas principales.

1.16. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 20 de marzo de 2024 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación a BME Scaleup.

1.17. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Scaleup.

Se adjunta como Anexo VI el “Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad” aprobado por el Consejo de Administración de NORDESTE el día 20 de marzo de 2024.

1.18. Factores de riesgo.

El negocio y las actividades del NORDESTE están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la misma, tal como se describe a lo largo de este Documento, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en el DIAM, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 1.18 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de NORDESTE, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, pudieran tener un impacto sustancial en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del DIAM. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 1.18, se ha considerado conveniente distinguir entre, los riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad (punto 1.18.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 1.18.2), los riesgos relativos a la financiación de la Sociedad (punto 1.18.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad (punto 1.18.4), los riesgos de carácter fiscal de la Sociedad (punto 1.18.5) y los relativos a las acciones de la Sociedad (punto 1.18.6).

1.18.1. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.

Riesgo por la concentración de los inmuebles de la Sociedad en el arrendamiento para la explotación como hoteles.

Tal y como se detalla en el apartado 1.4 del presente Documento, la actividad principal de la Sociedad es la propiedad de hoteles para su arrendamiento de cara a su explotación hotelera. En este sentido, los resultados de la Sociedad están en gran medida expuestos a la evolución del sector hotelero y a la situación turística de España.

El sector en el que opera la Sociedad es de naturaleza cíclica y es sensible a la situación económica general (ver el factor de “Riesgo relacionado con la coyuntura económica o política internacional, nacional y regional” y el factor de “Riesgo derivado de que el sector hotelero sea cíclico”). Los factores que afectan, entre otros, a dicho sector son: i) los cambios demográficos tales como una modificación en los patrones de viaje, (ii) la actividad empresarial, (iii) el nivel de desempleo, (iv) la disponibilidad y el coste de crédito, (v) la inestabilidad política, (vi) las acciones terroristas, (vii) la climatología, y (viii) la competencia (dado que es un sector altamente competitivo y fragmentado en el que operan diversas compañías especializadas, nacionales e internacionales—ver el factor de “Riesgo derivado de la alta competencia del sector hotelero”).

Si el sector turístico y el segmento hotelero se viesen afectados negativamente, H Santos como Arrendataria de los hoteles, podría sufrir descensos en su ratio de ocupación hotelera y en su precio medio diario por habitación, lo que podría provocar un empeoramiento de su situación financiera y, en su caso como consecuencia, intentos por parte de la Arrendataria de renegociar en condiciones más favorables sus actuales contratos de arrendamiento o la resolución de los mismos. Adicionalmente, todos los contratos de arrendamiento de los hoteles de la Sociedad tienen rentas variables pactadas en función de un porcentaje de los ingresos obtenidos por los hoteles, tal y como se describe en el apartado 1.4.1 del presente Documento. Por tanto, cualquier descenso en la actividad turística en las zonas donde se encuentran los hoteles propiedad la Sociedad que afectara a la ocupación de los mismos podría reducir directamente los ingresos de la Sociedad y, como consecuencia, tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo por la concentración de la cartera de activos de la Sociedad en 3 inmuebles.

Tal y como se indica en el apartado 1.7 del presente Documento, según los datos del informe de valoración de CBRE a 31 de diciembre de 2023, el 51,8% del valor de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están concentradas en el Gran Hotel Miramar de Málaga (19,4%), el Hotel Las Arenas de Valencia (19,4%) y el Hotel Porta Fira de Barcelona (13,0%), por lo que los resultados de la Sociedad dependerán en gran medida en la buena evolución de estos activos.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a estos activos podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo por la concentración de los hoteles de la Sociedad en una única Arrendataria.

Tal y como se indica en los apartados 1.4.1 y 1.6.1 del presente Documento, todos los hoteles propiedad de la Sociedad están arrendados a H Santos para su explotación hotelera. Asimismo la Sociedad también tiene intención de arrendar a H Santos el edificio San Vicente de Valencia cuando finalice su transformación en hotel.

En el ejercicio 2023 las rentas de 3 hoteles supusieron más del 10% del “Importe neto de la cifra de negocios” de la Sociedad. En concreto, el Hotel Las Arenas de Valencia (21,2%), el Gran Hotel Miramar

de Málaga (19,1%), y el Hotel Porta Fira de Barcelona (11,6%).

En ese sentido, cualquier cambio desfavorable que afecte a la Arrendataria podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgos derivados de la gestión que realice la Arrendataria de los establecimientos hoteleros.

Los ingresos por rentas de los hoteles de la Sociedad dependen de la gestión que realice H Santos en la medida en que todos los contratos de arrendamiento de los hoteles contemplan una determinación de la renta de forma variable en función de un porcentaje, que depende de cada hotel, del 23% o 25% de los ingresos obtenidos por el hotel, tal y como se describe en el apartado 1.4.1 del presente Documento.

Asimismo, los gastos asociados a la explotación de los hoteles que realice la Arrendataria podrían verse incrementados. Aunque estos gastos sean soportados por la Arrendataria, su incremento podría provocar una pérdida de competitividad de los hoteles y limitar las condiciones de las renovaciones de los contratos de arrendamiento.

Todos estos factores podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo de contraparte asociado a los contratos de arrendamiento de los activos hoteleros.

Si bien la totalidad de los hoteles de la Sociedad se encuentran actualmente arrendados a largo plazo, en caso de que la Sociedad no consiguiese renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realizase en términos menos favorables para la Sociedad, o se produjese la resolución anticipada de los mismos (permitida a la Arrendataria en los términos descritos en el apartado 1.4.1 de este Documento), se podría producir una disminución significativa de los ingresos de la Sociedad, y el valor de las propiedades podría disminuir considerablemente.

A su vez, en caso de la finalización de un contrato de arrendamiento hotelero al término de su duración, la Arrendataria tendrá derecho a una indemnización de la Sociedad equivalente a (i) los gastos de traslado y pérdida de clientela o (ii) si se inicia la actividad con posterioridad a los 6 meses siguientes a la finalización del arrendamiento, a una mensualidad por año de contrato (con un máximo de 18 mensualidades).

Por otra parte, a pesar de que la Arrendataria es un operador hotelero de reconocido prestigio, la Sociedad está expuesta al riesgo de falta de liquidez o insolvencia del operador hotelero, lo que podría suponer un incumplimiento de sus obligaciones de pago con la Sociedad, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de la Sociedad o un retraso en el cobro de los mismos.

Todos estos factores podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo de concentración del negocio de la Sociedad en España.

Según la política de inversión de la Sociedad, la mayor parte de su actividad se desarrollará en España (actualmente es el 100%), razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de dicho país, así como a la situación económica de las regiones donde estén localizados los hoteles. La Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Sin perjuicio de lo anterior, la actividad que desarrolla la Sociedad es una actividad cíclica sujeta a la situación del entorno económico-financiero general. En este sentido, los cambios que pudieran producirse en la situación económica a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, en los tipos de interés, en la inflación, en la legislación fiscal, o cualesquiera cambios regulatorios y políticos, así como la confianza de los consumidores, entre otros factores, afectan considerablemente al sector en el que opera la Sociedad. Cualquier cambio desfavorable en estos factores, o en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales, podría traducirse en una ralentización o incluso en una crisis del sector hotelero.

Por otro lado, la Sociedad está también expuesta a riesgos derivados de importantes interrupciones en la política internacional, nacional y regional. En primer lugar, el surgimiento en algunos estados miembros de partidos y movimientos políticos de ideología y prioridades contrarias a la Unión Europea podría afectar negativamente a la política y a la situación económica en la Zona Euro y en España. Además, la confianza de los inversores en la economía podría verse negativamente afectada por la incertidumbre derivada de resultados de procesos electorales u otros eventos políticos en la Zona Euro, lo que finalmente podría provocar cambios adversos en el marco regulatorio de aplicación. Asimismo, otros factores como (i) las tensiones en la política internacional, (ii) la situación financiera y la incertidumbre en el escenario internacional, (iii) las tensiones geopolíticas que actualmente han derivado en la invasión de Rusia a Ucrania y de Israel en Gaza, o (iv) las acciones militares o terroristas llevadas en Europa y en otras partes del mundo, podrían afectar negativamente en la situación económica global, europea así como de España.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o a la economía de las regiones donde estén localizados los hoteles o a la política internacional, nacional y regional, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgos inherentes a la inversión en bienes inmuebles.

Los ingresos y resultados obtenidos por la Sociedad de sus activos inmobiliarios, así como el valor de los mismos, pueden verse negativa y desfavorablemente afectados de forma sustancial por diversos factores inherentes a la inversión en dicho tipo de bienes, entre los siguientes, que se citan con carácter meramente enunciativo:

- (i) Una menor demanda en el mercado subyacente (en el caso de la Sociedad, el mercado turístico y corporativo).
- (ii) Los descensos de las rentas por contratos de arrendamiento con componente variable, como es el caso de los contratos suscritos por la Sociedad con H Santos.
- (iii) El incremento de los costes y gastos asociados a los inmuebles (tales como seguros, gastos de comunidades de propietarios, mantenimiento, reformas o desembolsos imprevistos que afecten a las propiedades), así como de los impuestos y tasas que gravan los inmuebles (como puede ser el IBI o tasas de vados), y que tengan que ser asumidos por la Sociedad, por no poder repercutirlos al arrendatario, o por estar los inmuebles desocupados.
- (iv) Consecuencias negativas derivadas de la falta de declaración o de identidad de las descripciones y superficies declaradas en el catastro y en los correspondientes registros de la propiedad con la realidad física de los activos hoteleros o de algunas de las fincas que conforman los mismos.
- (v) Retrasos en la recepción de las rentas, la terminación de contratos de arrendamiento o el retraso en desalojar un arrendatario podría dificultar o retrasar la venta o rearrendamiento de los activos.

Si los ingresos que la Sociedad obtiene del operador hotelero o el valor de sus propiedades inmobiliarias se ven afectados negativamente por cualquiera de los anteriores factores (o por otros factores inherentes al tipo de activo que la Sociedad arriende), esto podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo por la relativa iliquidez de los activos hoteleros que puede afectar a la realización de las desinversiones.

Las inversiones en activos hoteleros pueden ser relativamente ilíquidas como consecuencia, entre otras razones, de la relativa falta de amplitud del mercado inversor, así como por la complejidad y la significativa cantidad de tiempo y de gasto necesaria para completar una operación inmobiliaria. Dicha iliquidez puede limitar la capacidad de la Sociedad para enajenar activos en un momento temporal adecuado y/o a precios satisfactorios, así como obligar a la Sociedad a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Por tanto, la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, podría verse limitada, lo cual podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo de que la valoración de la cartera de los activos inmobiliarios de la Sociedad pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.

Tal como se detalla en el apartado 1.6.1. del presente Documento, CBRE ha emitido un informe de valoración de los activos de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2023, que se adjunta como Anexo IV al presente DIAM. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones

basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

CBRE en su informe de valoración destaca que las presiones inflacionistas actuales (que llevan a tipos de interés más altos) han incrementado el potencial de movimientos negativos en valores capitales y más volatilidad en los mercados inmobiliarios en el corto y medio plazo. Situaciones anteriores demuestran que el comportamiento de consumidores e inversores puede cambiar rápidamente durante estos periodos de volatilidad. En ese sentido, CBRE indica que se debe tener en cuenta que las conclusiones expresas en su informe solo son válidas a la fecha de valoración.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones de la Sociedad.

Riesgo derivado de posibles pérdidas o reclamaciones derivadas de contingencias o riesgos (identificados o no) de los activos de la Sociedad.

Antes de adquirir cualquier bien inmueble, la Sociedad lleva a cabo un análisis previo (*due diligence*) de la inversión propuesta. Este análisis incluye, entre otros, estudios técnicos, informes jurídicos y valoraciones del activo. En el marco de lo anterior, es posible que ciertos daños o defectos de calidad del inmueble no se observen hasta un momento posterior a su adquisición, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente hasta un momento posterior a la adquisición del inmueble.

En la medida en que la Sociedad, u otros terceros infravaloren o no detecten las contingencias asociadas a la inversión en cuestión, la Sociedad podría incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades no previstas o por un importe superior al previsto, tales como defectos en la titularidad del inmueble declarada, pagos o reclamaciones vinculados a litigios preexistentes, compensaciones para las terminaciones de relaciones existentes con inquilinos, dificultades para obtener permisos que permitan el uso del inmueble según lo previsto, y contingencias o responsabilidades medioambientales, estructurales u operativas que requieran solución.

En ese sentido, todo análisis previo que no detecte dichos vicios, contingencias o riesgos puede dar lugar a la adquisición de activos que no se ajusten a la estrategia de inversión de la Sociedad o que no cumplan las proyecciones financieras u operativas realizadas sobre los mismos, lo cual podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de desviaciones en la transformación de inmuebles en hoteles que se destinarán al arrendamiento para su explotación hotelera.

Tal y como se detalla en los apartados 1.4 y 1.6.1 del presente DIAM, la Sociedad tiene previsto acometer, tan pronto como obtenga las licencias necesarias, la rehabilitación del edificio San Vicente

de su propiedad situado en Valencia para ser transformado en hotel de cara a su arrendamiento a H Santos para su explotación hotelera, así como podrá llevar a cabo transformaciones similares en otros inmuebles que pudiera adquirir en el futuro.

La rehabilitación o construcción de un inmueble depende de diversos factores exógenos a la Sociedad como son, entre otros, (i) la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones necesarios (ver el factor de “Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad”), (ii) el cumplimiento de los costes y plazos de ejecución de los trabajos contratados o subcontratados con empresas y profesionales para esas obras (ver el factor de “Riesgo derivado de la contratación de proveedores y de la subcontratación de servicios”), o (iii) eventualidades de tipo administrativo, legal, técnico, laboral, siniestral, que pudieran provocar un retraso o incluso una paralización de las obras.

A su vez, una vez finalizadas las obras de los inmuebles, podría darse el caso de que los contratos de arrendamiento que pudiera acordar con las arrendatarias fueran menos favorable que los que tenía previsto la Sociedad.

La ocurrencia de cualquiera de estos factores podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

La Sociedad y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios están obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de primera ocupación, obras, actividad y apertura. Además, la Sociedad y/o los arrendatarios podrían estar obligados, en determinadas circunstancias, como por ejemplo cuando se acometen modificaciones estructurales, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes.

A la fecha del presente Documento, la Sociedad ha iniciado el proceso de cara a previsiblemente obtener del Ayuntamiento de Valencia las licencias de obra necesarias para poder iniciar la rehabilitación del edificio San Vicente de su propiedad ubicado en Valencia para su transformación en hotel.

Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar uno de sus activos inmobiliarios. Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo laboral asociado a la explotación de los activos hoteleros.

La Sociedad es parte, en calidad de arrendadora, de contratos de arrendamiento en relación con cada uno de los hoteles que han sido suscritos con H Santos que explota los mismos.

Tal como se indica en el apartado 1.4.1 del presente Documento, en cada uno de los contratos de

arrendamiento se establece que, una vez finalicen por cualquier causa, la Arrendataria asumirá íntegramente el personal contratado que presta sus servicios en el inmueble o asumirá el coste íntegro de los despidos con total indemnidad para la Sociedad. Si bien en caso de resolución anticipada por incumplimiento imputable a la Sociedad, la Arrendataria podrá reclamar a la Sociedad los daños y perjuicios que dicha resolución le genere, entre otros indemnizaciones laborales por cese de actividad.

No obstante lo anterior, la Sociedad por la aplicación del régimen legal de sucesión de empresa podría verse obligada a asumir los costes laborales y sociales de la plantilla que trabaja en los hoteles a la terminación de los contratos de arrendamiento si la Arrendataria no cumpliera con la obligación descrita en el párrafo anterior o la Sociedad no fuese capaz de renovar los contratos o sustituir al anterior arrendatario. Estos factores podrían tener un efecto material y negativo en la situación financiera, en el negocio, en las perspectivas y en los resultados de las operaciones de la Sociedad.

Riesgo derivado de la no cobertura por las pólizas de seguro de daños producidos en los inmuebles de la Sociedad.

Tal y como se indica en el apartado 1.4.1 del presente Documento, en virtud de los contratos de arrendamiento de los hoteles, la Arrendataria está obligado a contratar seguros que cubran el contenido y continente de los inmuebles arrendados así como la responsabilidad civil y todos los riesgos que afecten a los mismos, haciendo constar como asegurado a la Sociedad. Los inmuebles de la Sociedad están expuestos, entre otros, al riesgo de que se produzcan daños en los mismos por causa de incendios, inundaciones u otras, ya sean naturales o no. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, así como un incremento del coste de los seguros contratados, que no fueran cubiertos por la Arrendataria, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, la Sociedad podría ser responsable de los costes de reparación asociados a los daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades. Todo lo anterior podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.

Los proveedores o subcontratistas con los que contrata la Sociedad (entre otras circunstancias, con otras empresas para la reforma, rehabilitación o construcción de los activos inmobiliarios) son generalmente empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que la Sociedad supervisa sus actividades, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en coste y plazo lo convenido, dando lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, cualquier incumplimiento por parte del contratista de la normativa laboral y de la seguridad social podrían conllevar la asunción de responsabilidad por parte de la Sociedad por dicho

incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición en su caso contra el contratista.

Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo general de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Tal como se indica en el apartado 1.9.5 del Documento, la Sociedad no se halla incurso en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del mismo.

No obstante, la Sociedad podría verse afectada en el futuro por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. No obstante, la Sociedad conservaría en algunos casos una acción de repetición contra estos terceros.

Tal y como se indica en el apartado 1.4.1 del presente Documento, en virtud de los contratos de arrendamiento, la Arrendataria está obligado a contratar seguros que cubran el contenido y continente de los inmuebles arrendados así como la responsabilidad civil y todos los riesgos que afecten a los mismos, haciendo constar como asegurado a la Sociedad (ver el factor de riesgo “Riesgo derivado de la no cobertura por las pólizas de seguro de daños producidos en los inmuebles de la Sociedad”). No obstante, dichos seguros podrían no cubrir dichos daños o no ser suficiente para cubrir dichos costes o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y la entidad aseguradora podría, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura.

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de la Sociedad podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.18.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

Riesgos relacionados con la influencia de los accionistas principales cuyos intereses pueden diferir del resto de accionistas de la Sociedad.

Tal como se detalla en el apartado 1.15 del presente Documento, la Sociedad tiene como accionistas principales a Dña. Gema Santos Tejedor, Dña. Ana Isabel Santos Tejedor (Presidenta de la Sociedad), D. José Luis Santos Tejedor, D. Pablo Augusto Santos Tejedor, Dña. María Jesús Santos Tejedor, D. Arturo Santos Tejedor, Dña. María del Rosario Santos Tejedor y Dña. María José Santos Tejedor (Vicepresidenta de la Sociedad) que son titulares directos respectivamente de un 12,97%, 12,97%, 12,97%, 12,97%, 12,78%, 12,18%, 12,00% y 10,81% del capital social de NORDESTE.

Por otra parte, los accionistas principales de la Sociedad son titulares del 100% del capital social de H Santos, que es la Arrendataria de los hoteles propiedad de NORDESTE en virtud de los términos y condiciones descritos en el apartado 1.4.1 del presente Documento, y del 100% del capital de Grupo Promur. En el Consejo de Administración de H Santos, uno de los accionistas principales de la Sociedad

D. José Luis Santos Tejedor ocupa el cargo de Presidente, y otro Dña. Gema Santos Tejedor ocupa el cargo de Secretario Consejero Delegado Solidario, ostentando igualmente ambos el cargo de Consejeros Delegados Solidarios. A su vez, en el Consejo de Administración de Grupo Promur, D. José Luis Santos Tejedor es Presidente, y Consejero Delegado Solidario como D. Pablo Santos Tejedor, y Dña. María Jesús Santos Tejedor es Secretaria Consejera.

Aunque los accionistas principales de la Sociedad son también los socios de H Santos ninguno de ellos posee la mayoría de los derechos de voto ni tiene facultad para nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración ni puede disponer de la mayoría de los derechos de voto directamente o en virtud de acuerdos celebrados con terceros.

No obstante, los intereses de cada uno de los accionistas principales de la Sociedad pueden ser distintos del resto de accionistas, que mantendrán una participación minoritaria y por lo tanto no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas, así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los Consejeros respecto de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento, los Consejeros y accionistas principales de la Sociedad Dña. Ana Isabel Santos Tejedor (Presidenta de la Sociedad) y Dña. María José Santos Tejedor (Vicepresidenta de la Sociedad) tienen una participación directa respectivamente de un 13,02% y un 10,85% en el capital social de H Santos y en el capital social de Grupo Promur.

La situación descrita en el párrafo anterior podría dar lugar a potenciales conflictos de intereses puntuales. Tal y como se señala en el apartado 1.13.6 del presente DIAM, la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales ofrecen instrumentos adecuados para gestionar estas situaciones al imponer a los Consejeros de la Sociedad, entre otras obligaciones, el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Riesgos por la dependencia de determinados Consejeros de la Sociedad.

Tal y como se indica en los apartados 1.4.1 y 1.13.4 del presente Documento, los Consejeros de la Sociedad ejercen también funciones laborales en la Sociedad. En ese sentido, la estrategia y gestión de la Sociedad depende significativamente de la experiencia y conocimiento de los mismos.

Estos Consejeros podrían dejar de prestar sus servicios por cualquier motivo, por ejemplo debido a su fallecimiento, incapacidad, dimisión o cese, y su salida de la Sociedad podría tener un efecto desfavorable en la misma.

No se puede garantizar que la Sociedad sea capaz de encontrar y contratar a otros con niveles similares de pericia y experiencia. Incluso en el caso de que se encontrase personas cualificadas alternativas, la transición de esas personas a la Sociedad podría llevar tiempo, y no tener éxito en última instancia. Todo ello podrá tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.18.3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.

Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones del contrato de financiación entre la Sociedad y Grupo Promur.

Tal y como se detalla en el apartado 1.5 del presente Documento, la Sociedad y el Grupo Promur tienen suscrito un contrato de financiación, en virtud del cual a 31 de diciembre de 2022 Grupo Promur tenía prestados fondos a la Sociedad por importe de 3.430.602 euros (0 euros a cierre de 2023), mientras que a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía prestados a Grupo Promur un importe de 17.547.842 euros (0 euros a cierre de 2022).

El incumplimiento de las obligaciones del contrato de financiación por parte de la Sociedad o de Grupo Promur podría llevar aparejada la resolución anticipada del mismo y la restitución anticipada de los fondos que deba cada parte a la otra. En caso de que Grupo Promur tuviera falta de liquidez o estuviera en situación de insolvencia podría no ser capaz de atender en tiempo y forma la obligación de pago de los fondos que adeude a la Sociedad. Cualquiera de estos factores podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo relacionado con las fluctuaciones de los tipos de interés.

En relación con los tipos de interés, tal y como se describe en el apartado 1.5 del presente Documento, el tipo de interés aplicable a las disposiciones de fondos en virtud del contrato de financiación entre la Sociedad y Grupo Promur es calculado anualmente conforme al tipo de interés de mercado aplicable a operaciones comparables. El tipo de interés aplicable en 2023 ha sido el 3,808% y en 2022 el 2,26%.

En ese sentido un incremento en los tipos de interés de mercado implicará que los tipos de interés calculados anualmente para el contrato de financiación sean más elevados, provocando en la Sociedad por un lado un aumento de los gastos financieros por los fondos que reciba prestados de Grupo Promur y por otro un aumento de los ingresos financieros por los fondos que preste a Grupo Promur. Mientras que una reducción de los tipos de interés de mercado provocaría en los gastos e ingresos financieros de la Sociedad el efecto contrario.

Por tanto las fluctuaciones de tipos de interés podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de una potencial ejecución de garantías.

Tal y como se indica en el apartado 1.9.1 del presente Documento, en relación a un contrato multilínea de confirming, la Sociedad ha concedido garantías a H Santos por importe de 610.777 euros a cierre del ejercicio 2023 (397.151 euros a cierre del ejercicio 2022).

Si en el futuro las obligaciones garantizadas por la Sociedad en favor de H Santos se incumpliesen, la Sociedad tendría la obligación de pagar, minorando la liquidez de la misma, lo cual podría tener un

impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo por la potencial falta de financiación para acometer el crecimiento futuro en condiciones aceptables.

En el futuro la Sociedad podría necesitar captar capital o recursos ajenos de cara a financiar su crecimiento. La Sociedad no puede asegurar la disponibilidad a futuro de recursos financieros a través de capital o de terceros o que los mismos sean en condiciones aceptables. Si la obtención de recursos financieros no fuera posible o resultase más costosa que en el pasado, ello podría afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad, así como en caso de ser necesaria una ampliación de capital podría provocar en mayor o menor medida una dilución a los actuales accionistas.

1.18.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero en el que opera la Sociedad.

Riesgo derivado de que el sector hotelero sea cíclico.

La demanda de pernoctaciones hoteleras es por naturaleza estacional, dependiendo principalmente de la ubicación y de la clientela objetivo. Además, la industria hotelera es cíclica y la demanda por lo general sigue, con un cierto desfase, a la economía general. La estacionalidad y el carácter cíclico del sector podría influir en los márgenes brutos y en la valoración de las propiedades hoteleras titularidad de la Sociedad, lo que a su vez podría provocar fluctuaciones en sus resultados de explotación y en su situación financiera y patrimonial.

Si los ingresos que la Sociedad obtiene de sus activos, o el valor de mercado de los mismos, se ven afectados desfavorablemente por cualquiera de los factores anteriores u otros, esto podría tener un efecto material y negativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de la alta competencia del sector hotelero.

La industria hotelera es muy competitiva y es previsible que las propiedades hoteleras de la Sociedad se enfrenten a grandes cadenas hoteleras con marcas establecidas y reconocidas, así como a cadenas hoteleras más pequeñas y propiedades de hoteles locales e independientes. Los hoteles suelen competir, entre otros factores, sobre la base del reconocimiento y reputación de la marca, por la ubicación, el precio, el tamaño de las instalaciones y la disponibilidad de salas de conferencias, la calidad del alojamiento, así como las comodidades y extras. Esta elevada competencia podría dar lugar a un exceso de oferta o a una disminución de las rentas y, en definitiva, a una reducción del valor de los activos, lo que podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria y turística del que se pueden derivar costes y responsabilidades no previstos para la Sociedad.

La actividad inmobiliaria y turística en España se encuentra sometida a numerosa legislación de

competencia estatal, autonómica y local. Dada la configuración y especiales características del sector, dicho marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que la Sociedad debe cumplir.

Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos por las autoridades administrativas competentes. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios que podrían afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurran en mayores costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos al operador hotelero.

Por otra parte, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, urbanismo, ordenación de la actividad turística, costas y demás afecciones sectoriales, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, puede imponer a la Sociedad obligaciones y responsabilidades asociadas a la inversión en los activos inmobiliarios, incluyendo obligaciones y responsabilidades contraídas o surgidas con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones y responsabilidades pueden dar lugar a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si la Sociedad fue o no la causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones y responsabilidades podrían influir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para arrendar o vender un bien inmueble de su propiedad.

Por tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos o españoles podría hacer que la Sociedad tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.18.5. Riesgos de carácter fiscal de la Sociedad.

Riesgo derivado de la pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI.

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMI, todo ello de conformidad con la Ley de SOCIMI y, en consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el IS, de acuerdo con lo establecido en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del IS (la “LIS”). No obstante, la Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) La exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial por la Sociedad de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato

siguiente se subsane ese incumplimiento.

- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en los activos aptos (bienes inmuebles o acciones o participaciones en determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Por tanto, si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la misma.

Riesgo derivado de cambios en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) y de la interpretación de la misma realizada por la Sociedad.

A la Sociedad le aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMI. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI no es exhaustivo, y su aplicación a los casos concretos de cada SOCIMI ha requerido una intensa actividad interpretativa por parte de la Administración Tributaria a través de consultas escritas.

En este sentido, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación por los organismos tributarios) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMI, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, la gestión de la Sociedad durante los años susceptibles de inspección tributaria (según lo dispuesto en la normativa tributaria) se ha realizado sobre la base de una interpretación por la Sociedad

de la normativa fiscal aplicable. No obstante, en caso de que tales criterios interpretativos fueran cuestionados por la Administración Tributaria, podrían ponerse de manifiesto riesgos en materia tributaria, que podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de la obligación de pago de impuestos por la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen o por la no distribución de beneficios.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial (i) del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima, y (ii) del 15% por los beneficios no distribuidos como dividendos a los accionistas.

No obstante, el artículo 45 de los Estatutos Sociales establece que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendos ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial del 19% previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, el accionista o accionistas que hayan motivado como consecuencia de su participación y tributación particular la obligación de la Sociedad de pagar el gravamen especial deberán compensar a la Sociedad del pago del impuesto que su participación haya supuesto a la Sociedad. Esa indemnización deberá realizarse neta del efecto impositivo que la misma suponga para la Sociedad de forma que no afecte de ninguna manera ni a la Sociedad ni consecuentemente al resto de accionistas. El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración. La indemnización será exigible con anterioridad al pago del dividendo y la misma se compensará necesariamente con el importe de los dividendos a pagar a aquellos, reteniendo la Sociedad el importe de la indemnización del líquido a pagar en concepto de dividendos.

Riesgo asociado a la distribución obligatoria de una parte significativa de los beneficios de la Sociedad prevista en el régimen de SOCIMI.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir una parte significativa de los beneficios entre sus accionistas, tal y como se describe en el apartado 1.9.3 del presente Documento.

En estas circunstancias, los inversores deben tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (viéndose obligada a distribuir el resto), lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y su fondo de maniobra.

Asimismo, existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente liquidez para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen de SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente liquidez, podría verse obligada a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo asociado a la reorganización societaria.

Tal y como se describe en el apartado 1.5 del presente Documento, NORDESTE fue creada el 1 de diciembre de 2020, a raíz de la reorganización de diversas sociedades por rama de actividad, que desembocó en la creación de seis nuevas sociedades, entre ellas NORDESTE.

Esta reorganización societaria se acogió al régimen fiscal especial de fusiones y escisiones establecido en el capítulo VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, mediante la que las nuevas sociedades, entre ellas NORDESTE, se subrogaban por sucesión universal en los derechos y obligaciones de las sociedades extinguidas.

Por tanto, desde un punto de vista tributario, la Sociedad responde de las obligaciones fiscales de las sociedades absorbidas y escindidas. No obstante, teniendo en cuenta el activo y situación patrimonial de las nuevas sociedades, la Sociedad no prevé que se pudieran producir contingencias fiscales para la misma derivadas de la sucesión, si bien, en caso de producirse, ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.18.6. Riesgos sobre las acciones de la Sociedad.**Riesgo derivado de la no recuperación del 100% de la inversión.**

Los inversores en empresas como NORDESTE, de reducida capitalización, cuyas acciones están negociadas en BME Scaleup deben ser conscientes que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. En ese sentido la inversión en empresas negociadas en BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente y se recomienda al inversor leer íntegra y adecuadamente el presente DIAM con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores.

Riesgo asociado a la valoración utilizada para determinar el precio de referencia y que no puede garantizarse que el precio de referencia se corresponda con el precio de cotización de las acciones tras la incorporación de las mismas a BME Scaleup.

CBRE ha elaborado un informe de valoración de las acciones de NORDESTE a 31 de diciembre de 2023 con fecha 11 de abril de 2024, que ha sido tomado como base por el Consejo de Administración de la Sociedad para fijar el precio de referencia de las acciones.

Las hipótesis utilizadas en la valoración realizada por CBRE, que se detallan en el Anexo V del presente Documento, podrían no evolucionar conforme a lo previsto y esto podría llegar a impactar en el valor de la Sociedad.

No puede garantizarse que las acciones de la Sociedad vayan a cotizar a un precio igual o superior al precio de referencia, por lo que el inversor podría perder parte o toda su inversión.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

Dado que la Sociedad no dispone de capital flotante (*free float*) puesto que, tal como se señala en el

apartado 1.15 de este Documento, el 99,66% del capital está en manos de accionistas que directa o indirectamente ostentan una participación igual o superior al 5%, se espera que no exista liquidez en el Mercado para las acciones de la Sociedad y se trate de un valor ilíquido, lo que pueda dar lugar a que sea difícil encontrar contrapartida si se decide vender las acciones de la Sociedad, y a grandes fluctuaciones en volúmenes bajos.

Por otra parte, tal como se indica en el apartado 2.7 del presente Documento, NORDESTE no tiene suscrito ningún contrato de liquidez para sus acciones.

Por tanto, la inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva mayores riesgos que la inversión en otras compañías más líquidas en mercados regulados. En este sentido, los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones en el Mercado pueden no reflejar el valor subyacente de la Sociedad, y que existe el riesgo de que el precio disminuya o se pierda la inversión realizada.

Riesgo derivado de futuros aumentos de capital que podrían diluir la participación de los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital, en cuyo caso los accionistas de NORDESTE podrían ver diluida su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Riesgo por la evolución de la cotización.

Los valores como NORDESTE que se van a negociar en BME Scaleup podrían presentar una elevada volatilidad, especialmente en la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos años.

El precio de mercado de las acciones del Emisor puede ser volátil. Factores tales como: (i) la iliquidez de las acciones de la Sociedad; (ii) fluctuaciones en los resultados de la Sociedad y en los sectores en el que opera; (iii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre la Sociedad y en la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iv) así como operaciones de venta que en el futuro los accionistas del Emisor puedan realizar de sus acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio superior al precio al que las adquirieron.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir de forma importante en breves periodos temporales y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Riesgo por la no implementación de las recomendaciones de buen gobierno.

Al no resultar de aplicación a la Sociedad por no tener BME Scaleup la consideración de mercado regulado, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas – conocido como el Código Unificado – si bien si dispone de:

- (i) Un tamaño adecuado para su Consejo de Administración, lo que permite participar a todos sus miembros en los debates que se establezcan. El número de consejeros de la Sociedad es de 5, y se encuadra dentro del rango, entre 5 y 15 consejeros, aconsejado por el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.
- (ii) Un Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores, que fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 20 de marzo de 2024. El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (<https://www.nordesteproperties.com/>).

2. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento, el capital social de NORDESTE es de 49.970.000 euros y está representado por 49.970.000 acciones nominativas de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 23 de febrero de 2024 acordó, en su punto 6 del orden del día, solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en circulación, así como aquellas que se emitieran entre la fecha de este acuerdo y la fecha de incorporación a BME Scaleup. Dicha Junta General también acordó facultar al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, para solicitar en nombre y representación del Emisor, la incorporación de la totalidad de las acciones representativas de la Sociedad en BME Scaleup.

Está previsto que la totalidad de las acciones de NORDESTE sean incorporadas en BME Scaleup.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Compañía conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia de BME Scaleup y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

A la fecha del presente Documento, tal como se ha señalado en el apartado 1.15 anterior, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son 23. De estos 23 accionistas, 13 son personas estrechamente vinculadas a alguno de los accionistas principales, en los términos establecidos por la definición 26) del punto 1 del Artículo 3 del Reglamento de Abuso de Mercado, al estar a su cargo o estar conviviendo al menos desde un año antes con alguno de los accionistas principales.

Los 23 accionistas poseen en conjunto un total de 170.000 acciones (0,34% del capital), cuyo valor asciende a 2.142.000 euros tomando el precio de referencia de 12,60 euros por acción acordado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 24 de abril de 2024 para la incorporación a BME Scaleup, que fue fijado considerando el informe de valoración realizado por CBRE.

El valor de la totalidad de las 49.970.000 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento

es de 629.622.000 euros al precio de referencia de 12,60 euros por acción.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de NORDESTE es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros.

Todas las acciones de NORDESTE son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente o en los Estatutos Sociales de NORDESTE:

- Derecho a percibir dividendos.
- Derechos de asistencia.
- Derechos de voto y representación.
- Derechos de suscripción preferente.
- Derecho de información

2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha del presente Documento, no existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.

A la fecha del presente Documento no existen compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión,

asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Scaleup.

2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.

Los estatutos sociales de la Sociedad están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa de BME Scaleup en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 9.3 de los Estatutos Sociales, cuyo texto transcrito íntegramente es el siguiente:

"Artículo 9º.- Régimen de transmisión de las acciones.

.....

- 3. No obstante, lo anterior, en tanto la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen, el accionista que reciba una oferta de compra de otro accionista o de un tercero que determine que el adquirente vaya a ostentar una participación de control (más del 50% del capital), no podrá transmitir la aludida participación a menos que el potencial adquirente ofrezca a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."*

- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"Artículo 48º.- Comunicación de participaciones significativas.

- 1. El accionista vendrá obligado a comunicar a la Sociedad la adquisición o pérdida de acciones que alcancen, superen o desciendan del 5% del capital social y sucesivos múltiplos por cualquier título, directa o indirectamente.*
- 2. Las comunicaciones deberán efectuarse dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- 3. En la comunicación, la Sociedad indicará que la información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.*
- 4. El Mercado se limitará a revisar que la información es completa, consistente y comprensible."*

- c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"Artículo 49º.- Publicidad de los pactos parasociales.

- 1. Los accionistas vendrán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, prórroga o extinción de pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten*

al derecho de voto.

- 2. Las comunicaciones deberán efectuarse dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
 - 3. En la comunicación, la Sociedad indicará que la información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.*
 - 4. El Mercado se limitará a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.”*
- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en BME Scaleup, conforme al artículo 50 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 50º.- Solicitud de exclusión de negociación en BME MTF Equity (el “Mercado”).

- 1. En tanto la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen, en caso de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación, en su caso, del Mercado que no esté respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad deberá ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor de la medida la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*
- 2. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando la Junta General de Accionistas acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.”*

2.7. Contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.

La Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.

NORDESTE firmó el 20 de noviembre de 2023 un contrato con VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 1/2023 de BME Scaleup. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Scaleup y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este Mercado.

La Sociedad y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de octubre de 2023 según se establece en la Circular 4/2023 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Scaleup.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con C.I.F. nº B-86790110, y tiene domicilio social en calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

CBRE Valuation Advisory, S.A., con N.I.F. A85490217 y domicilio en Paseo de la Castellana 202, 8ª planta, 28046 Madrid, ha emitido (i) con fecha 22 de marzo de 2024 un informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 que se adjunta como Anexo IV del presente Documento, y (ii) con fecha 11 de abril de 2024 un informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 que se adjunta como Anexo V del presente Documento.

4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

- (i) Garrido Asesores Fiscales, S.L., con N.I.F. B82809914 y domicilio social en calle Santa Engracia 14-16, 28010 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en el proceso

de incorporación en BME Scaleup y ha realizado un informe de *due diligence* legal de la Sociedad.

- (ii) Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P., con N.I.F. B79441994 y domicilio social en Paseo de la Castellana 143, 7ª planta, 28046 Madrid, ha prestado servicios de auditoría en los ejercicios 2022 y 2023.
- (iii) CBRE Valuation Advisory, S.A., con N.I.F. A85490217 y domicilio en Paseo de la Castellana 202, 8ª planta, 28046 Madrid, ha realizado un informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad y un informe de valoración de las acciones de la Sociedad.
- (iv) Bankinter, S.A. con N.I.F. A-28157360 y domicilio social en Paseo de la Castellana 29, 28046 Madrid, como entidad agente.

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

NORDESTE declara haber informado y obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y los incorporados en sus curriculum a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio social finalizado a 31 de diciembre 2022, junto con el correspondiente informe de auditoría.



MOORE

Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.

NIF: B79441994
Paseo de la Castellana 143, 7ª planta
28046 Madrid
Tel. 34913104046
audidores@moore.es
www.moore.es

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA

CUENTAS ANUALES

EJERCICIO 2022

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración posterior de activos no corrientes, hoteles.

Descripción:

El epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del Activo del balance recoge, principalmente, el valor contable de los inmuebles de la sociedad que explota mediante su arrendamiento. El total del valor neto contable de este grupo de activos asciende a 246.236 miles de euros, lo que supone un 96% de su activo total.

La Compañía valora estos activos por su coste de adquisición, deduciendo su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hubieran experimentado. La compañía, al menos al cierre de cada ejercicio, evalúa si existen indicios de que dichos activos pudieran estar deteriorados, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas por deterioro que procedan.

En el ejercicio 2022 la compañía ha encargado la valoración de todas sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo. En particular, requiere realizar estimaciones entre otros de los ingresos futuros netos de cada propiedad, la tasa de descuento utilizada para la determinación de su valor actual y el valor residual del activo al final del periodo de proyección.

Dada la relevancia de estas inversiones y de las necesarias estimaciones para el cálculo del valor posterior del activo, hemos identificado esta cuestión como un aspecto relevante de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría:

Para dar respuesta a dicho riesgo hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Obtención de los informes de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración de sus inversiones inmobiliarias.
- Evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del experto.
- La revisión de los informes de valoración, evaluando las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo empleada por el experto contratado por la Sociedad.
- Hemos replicado ciertos cálculos realizados por el experto verificando que los mismos son correctos.
- Hemos verificado que en aquellos casos en los que el importe recuperable del activo es inferior a su valor en libros, el deterioro ha sido correctamente contabilizado.
- Hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por la sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 2.4, 4.3 y 7 de las cuentas anuales del ejercicio.

Saldos y Transacciones con empresas del Grupo

Descripción:

La compañía realiza una parte relevante de sus transacciones con empresas del Grupo, principalmente el arrendamiento de inmuebles y operaciones de financiación.

Dado el elevado número de operaciones y su relevancia, hemos identificado esta cuestión como un aspecto relevante de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría:

Para dar respuesta a dicho riesgo hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Evaluación y entendimiento de las políticas de control interno del departamento financiero, así como del sistema de tecnología de la información en lo referente al registro de las transacciones.
- Obtención de confirmaciones de saldos de las compañías del grupo.
- Verificación de la conciliación de saldos entre compañías.
- Obtención y evaluación de los contratos entre compañías y partes vinculadas, evaluación de la razonabilidad y análisis del cumplimiento contractual en el registro de las operaciones.
- Realización de pruebas analíticas y globales a partir de los contratos o de la evolución de los datos contrastados en ejercicios anteriores.
- Análisis de nuevas operaciones con origen en el ejercicio.
- Evaluación de la correcta y completa presentación, clasificación y desglose en las Cuentas Anuales.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, 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 auditoría 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 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.

MOORE IBÉRICA DE AUDITORÍA, S.L.P.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S-0359)



Francisco Martínez Casado

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de cuentas con el nº 15.991)

Madrid, 29 de mayo de 2023



**MOORE IBERICA DE
AUDITORÍA, S.L.P..**

2023 Núm. 01/23/13100

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022

- **BALANCE DE SITUACIÓN**
- **CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**
- **ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**
- **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
- **MEMORIA**



CLASE 8.ª



007376556

NORDESTE

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022
ACTIVO
(Euros)

	Notas memoria	SALDO a 31.12.22	SALDO a 31.12.21
A) ACTIVO NO CORRIENTE		254.019.273,30	272.321.708,21
I.- Inmovilizado intangible	5	-	-
5.- Aplicaciones informáticas		-	-
II.- Inmovilizado material	6	7.182.307,34	7.219.195,70
2.- Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		6.641.888,14	7.219.195,70
3.- Inmovilizado en curso y anticipos		540.419,20	-
III.- Inversiones inmobiliarias	7	246.236.249,54	260.924.059,62
2.- Construcciones		246.236.249,54	260.924.059,62
IV.- Inversiones en empresas del grupo y asociadas i/p	8 / 15	-	146.097,26
2.- Créditos a empresas		-	146.097,26
V.- Inversiones financieras a largo plazo	8	100.211,19	99.341,95
5.- Otros activos financieros.		100.211,19	99.341,95
VI.- Activos por impuestos diferidos	13	500.505,23	3.933.013,68
B) ACTIVO CORRIENTE		2.048.899,25	1.476.029,46
III.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	1.922.474,09	1.021.374,74
1.- Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		30.018,26	67.224,57
2.- Clientes empresas del grupo y asociadas		1.719.102,52	702.969,57
3.- Deudores varios.		12.537,01	13.256,94
4.- Personal		500,00	-
5.- Activos por impuesto corriente		160.316,30	237.923,66
V.- Inversiones financieras a corto plazo	8	1.050,72	300,00
5.- Otros activos financieros.		1.050,72	300,00
VI.- Periodificaciones a corto plazo		42.433,33	83.525,57
VII.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		82.941,11	370.829,15
1.- Tesorería.		82.941,11	370.829,15
TOTAL ACTIVO		256.068.172,55	273.797.737,67



CLASE 8.ª



007376557



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022 PASIVO (Euros)			
	Notas memoria	SALDO a 31.12.22	SALDO a 31.12.21
A) PATRIMONIO NETO		248.569.208,65	247.006.611,76
A-1) Fondos propios	9	245.605.827,93	244.660.309,21
I.- Capital		49.800.000,00	49.800.000,00
1.- Capital suscrito.		49.800.000,00	49.800.000,00
II.- Prima de emisión		194.579.193,04	194.579.193,04
III.- Reservas		281.116,17	16.922,85
1.- Legal y estatutarias		205.100,00	-
2.- Otras reservas		76.016,17	16.922,85
V.- Resultados de ejercicios anteriores		-	(1.786.806,66)
VII.- Resultado del ejercicio.		3.505.699,07	2.050.999,98
VIII.- Dividendo a cuenta		(2.560.180,35)	-
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	10	2.963.380,72	2.346.302,55
B) PASIVO NO CORRIENTE		5.699.789,37	18.207.315,37
II.- Deudas a largo plazo	11	251.752,51	15.299.923,67
2.- Deudas con entidades de crédito		4.096,82	15.052.267,98
5.- Otros pasivos financieros		247.655,69	247.655,69
III.- Deudas con empresas del grupo y asociadas	12 / 15	3.430.602,15	-
IV.- Pasivos por impuesto diferido	13	2.017.434,71	2.907.391,70
C) PASIVO CORRIENTE		1.799.174,53	8.583.810,54
III.- Deudas a corto plazo	11	724.314,68	7.192.253,03
2.- Deudas con entidades de crédito		604.538,38	7.192.253,03
5.- Otros pasivos financieros		119.776,30	-
IV.- Deudas con empresas del grupo y asociadas	11 / 15	56.778,90	446.141,33
V.- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	1.018.080,95	945.416,18
3.- Acreedores varios		834.677,26	46.068,40
4.- Personal		6.048,41	2.173,04
6.- Otras deudas con las Administraciones Públicas		177.355,28	897.174,74
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		256.068.172,55	273.797.737,67



CLASE 8.ª



007376558



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022			
(En euros)			
	Notas	SALDO a 31.12.22	SALDO a 31.12.21
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.- <i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	19	26.684.852,97	13.921.893,43
b) Prestación de servicios		26.684.852,97	13.921.893,43
5.- <i>Otros ingresos de explotación.</i>		1.035,42	960,63
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		635,42	960,63
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		400,00	-
6.- <i>Gastos de personal</i>		(445.412,88)	(429.322,93)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(381.086,22)	(381.311,04)
b) Cargas sociales.	14	(64.326,66)	(48.011,89)
7.- <i>Otros gastos de explotación</i>		(3.017.340,51)	(2.306.588,68)
a) Servicios exteriores.		(358.966,96)	(317.230,13)
b) Tributos.		(2.639.057,58)	(1.972.459,07)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(19.315,97)	(16.899,48)
8.- <i>Amortización del inmovilizado.</i>	5 / 6 / 7	(10.661.977,80)	(8.220.210,67)
9.- <i>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero</i>		165.022,64	150.142,29
11.- <i>Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado</i>		(5.544.306,14)	-
a) Deterioros y pérdidas		(5.532.103,80)	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		(12.202,34)	-
13.- <i>Otros resultados</i>		1.521,00	(20.650,51)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.183.394,70	3.096.223,56
12.- <i>Ingresos financieros</i>		548,79	238,15
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		548,79	238,15
13.- <i>Gastos financieros</i>		(353.592,15)	(390.812,33)
a) Por deudas con empresas grupo y asociadas		(70.140,00)	(115.512,16)
b) Por deudas con terceros.		(283.452,15)	(275.300,17)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(353.043,36)	(390.574,18)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.830.351,34	2.705.649,38
17.- <i>Impuestos sobre beneficios.</i>	13	(3.324.652,27)	(654.649,40)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADA		3.505.699,07	2.050.999,98
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		3.505.699,07	2.050.999,98



CLASE 8.ª



007376559



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO COMPANIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Importes en euros)

	Notas	2022	2021
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		3.505.699,07	2.050.999,98
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	10	(165.022,64)	(112.606,68)
VI. Por valoración de instrumentos financieros.			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		(165.022,64)	(150.142,24)
IX. Efecto impositivo		-	37.535,66
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3.340.676,43	1.938.393,30

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO COMPANIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Importes en euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Resultado ejercicios anteriores	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendos	Subvenciones	Total
A. SALDO FINAL DEL AÑO 2020	49.800.000,00	194.579.193,04	-	16.922,85	(1.786.806,66)	-	2.458.909,23	245.068.218,46
I. Ajustes por cambios de criterio 2020	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2020	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021	49.800.000,00	194.579.193,04	-	16.922,85	(1.786.806,66)	-	2.458.909,23	245.068.218,46
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	2.050.999,98	-	(112.606,68)	1.938.393,30
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital.	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital.	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	(1.786.806,66)	-	1.786.806,66	-	-	-
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2021	49.800.000,00	194.579.193,04	(1.786.806,66)	16.922,85	2.050.999,98	-	2.346.302,55	247.006.611,76
I. Ajustes por cambios de criterio 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022	49.800.000,00	194.579.193,04	(1.786.806,66)	16.922,85	2.050.999,98	-	2.346.302,55	247.006.611,76
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	3.505.699,07	-	(165.022,64)	3.340.676,43
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	(2.560.180,35)	-	(2.560.180,35)
1. Aumentos de capital.	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital.	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(2.560.180,35)	-	(2.560.180,35)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	1.786.806,66	264.193,32	(2.050.999,98)	-	782.100,81	782.100,81
E. SALDO FINAL DEL AÑO 2022	49.800.000,00	194.579.193,04	-	281.116,17	3.505.699,07	(2.560.180,35)	2.963.380,72	248.569.208,65



CLASE 8.ª



007376560



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Importes en euros)			
	Notas	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.830.351,34	2.705.649,38
2. Ajustes del resultado		16.413.620,63	8.477.542,09
a) Amortización del inmovilizado (+).	5, 6	10.661.977,80	8.220.210,67
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	7	5.532.103,80	16.899,48
d) Imputación de subvenciones (-).	10	(166.022,64)	(150.142,24)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		12.202,34	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		19.315,97	-
g) Ingresos financieros (-).		(548,79)	(238,15)
h) Gastos financieros (+).		353.592,15	390.812,33
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).		-	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
3. Cambios en el capital corriente		(806.658,31)	318.212,92
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	8	(920.415,32)	(377.033,02)
c) Otros activos corrientes (+/-).		41.092,24	35.903,73
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	11	72.664,77	659.342,21
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(353.043,36)	(481.472,63)
a) Pagos de intereses (-).		(353.592,15)	(390.812,33)
c) Cobros de intereses (+).		548,79	238,15
d) Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	13	-	(90.898,45)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		22.084.270,30	11.019.931,76
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(1.483.205,46)	(183.980,30)
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	(123.081,80)
c) Inmovilizado material.	6	(1.481.585,50)	(31.494,27)
e) Otros activos financieros.		(1.619,96)	(29.404,23)
7. Cobros por desinversiones (+)		146.097,26	218.792,81
a) Empresas del grupo y asociadas.	15	146.097,26	-
e) Otros activos financieros.		-	218.792,81
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(1.337.108,20)	34.812,51
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(18.474.869,79)	(10.738.539,80)
a) Emisión		3.641.108,72	1.390.096,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).	11	599.869,00	1.390.096,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).	15	3.041.239,72	-
b) Devolución y amortización de		(22.115.978,51)	(12.128.635,80)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	11	(22.115.978,51)	(7.549.735,64)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		-	(4.578.900,16)
4. Otras deudas (-).		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(2.560.180,35)	-
a) Dividendos (-).	9.4	(2.560.180,35)	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(21.035.050,14)	(10.738.539,80)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		370.829,15	54.624,68
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		82.941,11	370.829,15



CLASE 8.ª



007376561



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022

1. - ACTIVIDAD

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (antes denominada NORDESTE PROPERTIES, S.L., en adelante la Sociedad o la Compañía), se constituyó como Sociedad Limitada, el día 1 de diciembre 2020, como consecuencia de un proceso de reestructuración empresarial de fusión-escisión.

Con fecha 24 de junio de 2022 se elevó a público la escritura de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, de modificación de su objeto y denominación social así como de aprobación de sus nuevos estatutos, con objeto de adaptar la Sociedad a los requerimientos establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante SOCIMI).

En el mes de septiembre de 2022 la Sociedad celebró Junta General Extraordinaria en la que se acuerda acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2022 y siguientes. La comunicación preceptiva a la Administración Tributaria se realizó con fecha 28 de septiembre de 2022.

De acuerdo con la disposición transitoria 1ª de la Ley 11/2009, la compañía tiene un plazo de dos años desde la fecha de adopción del régimen fiscal especial para que sus acciones estén admitidas a cotización. Está previsto solicitar la admisión de las acciones de la sociedad al mercado regulado durante el ejercicio 2024, cumpliendo el mencionado requisito.

El objeto social de la entidad es el siguiente;

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del IVA.



CLASE 8.ª



007376562



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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 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.
- 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.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

En cuanto al régimen legal aplicable a la entidad, le resulta de aplicación la normativa mercantil española, en especial la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. Por otro lado, desde el ejercicio 2022 le resulta de aplicación el régimen legal establecido en la Ley 11/2009 para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en esta disposición.

Régimen SOCIMI

El artículo 3 de la Ley 11/2009, establece determinados requisitos para este tipo de Sociedades, a saber:

- Deben 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 en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- 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 por parte de la Sociedad 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 ligados a las inversiones antes mencionadas.



CLASE 8.ª



007376563



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, 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. De los requisitos preceptivos que se encuentra pendiente de cumplir es el de admisión a cotización de las acciones de la entidad en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. Los Administradores de la Sociedad prevén cumplir con este requisito a lo largo del año 2024 con lo que se cumpliría con lo previsto en la mencionada disposición.

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 socios con un porcentaje de participación superior al 5% están 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 socios. 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.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de 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 concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas.

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.
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y solo podrá haber una clase de acciones.



CLASE 8.ª



007376564



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

- 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.

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 período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

2. - BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Marco Normativo de Información financiera aplicable a la sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y las obligaciones de información a detallar en las cuentas anuales.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.



CLASE 8.ª



007376565



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Las Cuentas Anuales de 2022, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. El Consejo de Administración considera que dichas cuentas serán aprobadas sin cambios significativos.

Se han considerado "*compañías del grupo, multigrupo y asociadas*" aquellas que se encuentran vinculadas por relaciones análogas a las establecidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales del Plan General de Contabilidad y "*otras partes vinculadas*" aquellas entidades que mantienen relaciones análogas a las establecidas en la norma 15ª de elaboración de las Cuentas Anuales del Plan General de Contabilidad.

No obstante, la Sociedad no forma parte de ningún grupo a efectos del artículo 42 del Código de Comercio por lo que no se formulan cuentas anuales consolidadas. En la nota 15 de la memoria se ofrece la información referente a estas entidades.

Los principales criterios contables que se han seguido para la elaboración de los estados financieros adjuntos se exponen en el apartado 4 de esta memoria.

2.3 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas las únicas estimaciones utilizadas por los Administradores de la sociedad se refieren a la cuantificación de algunos activos, pasivos, ingresos y gastos y compromisos que figuran reflejados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Estimación de la vida útil de activos no corrientes.
- El valor de mercado de determinados activos inmobiliarios, así como la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de estos activos.
- La recuperabilidad de los créditos fiscales activados



CLASE 8.ª



007376566



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias. Cuantificación de posibles pérdidas por deterioro.

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por experto independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution Of Chartered Suveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La compañía ha encargado a expertos independientes la valoración de todas sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes para la determinación del valor razonable, fue el método de descuento de flujos de caja, mediante las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llevar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Las rentabilidades estimadas dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio.

Recuperabilidad de los créditos fiscales activados

Al cierre del ejercicio 2022, la compañía mantiene activos por diferencias temporales deducibles por importe de 500 miles de euros, principalmente activos por diferencias temporarias deducibles y créditos por pérdidas fiscales de ejercicios anteriores y del propio ejercicio, que podrán compensarse con pasivos por diferencias temporarias imponibles contabilizadas. Estas diferencias temporarias tienen origen en ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial SOCIMI del impuesto sobre sociedades por lo que tributan al tipo de gravamen general del impuesto del 25%.

Durante el ejercicio se han regularizado activos por deducciones activadas procedentes de ejercicios anteriores que como consecuencia de la aplicación del régimen especial SOCIMI no podrán compensarse antes del plazo máximo permitido para su aplicación. El importe de las deducciones regularizadas contra la cuenta de resultados ha ascendido a 3.325 miles de euros.



CLASE 8.ª



007376567



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a la normativa, de forma prospectiva.

Empresa en funcionamiento:

Las presentes cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, sin que existan factores o incertidumbres que pudieran suponer dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando.

2.5 Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se presentan comparadas con las cifras correspondientes al ejercicio anterior.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas 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 se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos en criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.



CLASE 8.ª



007376568



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

3. – DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Socios para su aprobación es la siguiente:

Distribución de resultados (euros)		
Concepto	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Base de reparto		
Resultado contable del ejercicio		
después de Impuestos beneficio / (perdidas)	3.505.699,07	2.050.999,98
Distribución		
A Reserva Legal	350.569,91	205.100,00
A Reservas Voluntarias	-	59.093,32
A Dividendos	3.155.129,16	-
A resultados negativos ejercicios anteriores	-	1.786.806,66

(Se ofrece a efectos comparativos la propuesta realizada en el ejercicio anterior)

El 12 de mayo de 2022, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 853.393,45 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2022, el pago se realizó el 17/05/2022.

El 2 de agosto de 2022, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 853.393,45 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2022, el pago se realizó el 5/08/2022.

El 2 de noviembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 853.393,45 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2022, el pago se realizó el 25/11/2022.

El importe de los tres dividendos anteriores forman los dividendos a cuenta que figuran en las cuentas anuales de la compañía al cierre del ejercicio 2022 y que ascienden a 2.560 miles de euros.

El 24 de febrero de 2023, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 853.393,45 euros de dividendo a cuenta, considerando el resultado del ejercicio 2023, el pago se realizó el 24/02/2023.

Los estados contables provisionales formulados por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos son los siguiente:



CLASE 8.ª



007376569

NORDESTE

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2022

Previsión de beneficios distribibles del ejercicio 2022				
Concepto	Importe en euros			
	1º Reparto	2º Reparto	3º Reparto	
Proyección de resultados netos estimados hasta el 31/12/2022	2.062.992,54	2.062.992,54	4.683.712,95	
Menos, dotación de reserva legal	206.299,25	206.299,25	468.371,30	
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	817.911,16	-	-	
Dividendos ya distribuidos en el año	-	853.393,46	1.706.786,92	
Estimación de beneficios distribibles del ejercicio 2022	1.038.782,13	1.003.299,83	2.508.554,74	
Dividendos a cuenta distribuidos en este acuerdo de la junta	853.393,46	853.393,46	853.393,46	

Previsión de tesorería del periodo entre fecha de acuerdo y un año después				
Concepto				
Saldo de tesorería a fecha de acuerdo	730.542,75	95.725,42	46.214,93	
Cobros proyectados	30.999.129,13	34.870.399,56	35.645.782,13	
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	15.710.189,63	16.042.203,67	17.895.957,47	
Saldos de tesorería proyectado (un años después)	16.019.482,25	18.923.921,31	17.796.039,59	

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- El 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones de otras entidades.
- El 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones de otras entidades.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La propuesta que realizan los Administradores a la Junta General de Accionistas es el reparto vía dividendos de la totalidad del resultado del ejercicio 2022.

4. – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1.- Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización



CLASE 8.ª



007376570



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

a) Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

4.2. – Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente a su precio de adquisición o a su coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro si las hubiera. La amortización está calculada siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización en función del plazo de vida útil estimado para cada elemento del inmovilizado material.

Los intereses de los préstamos asociados a las construcciones en curso incrementan el valor de coste del inmovilizado.

Los coeficientes de amortización y años de vida útil son los siguientes:

Amortización del inmovilizado material		
Elementos del inmovilizado	Años de vida útil	% amortización
Maquinaria	8	12
Instalaciones	10	10
Grandes reparaciones sobre instalaciones	10	10
Utillaje	de 3 a 4	30 - 25
Menaje y lencería	de 3 a 4	30 - 25
Cristalería	2	50
Mobiliario y equipos de oficina	10	10
Equipos para procesos de la información	4	25
Decoración	6	18
Elementos de transporte	6	16

4.3 - Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.



CLASE 8.ª



007376571



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoren sus flujos de caja futuros o no amplíen la vida útil de los activos, se registran en la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los coeficientes de amortización y años de vida útil son los siguientes:

Amortización de las inversiones inmobiliarias		
Elementos del inmovilizado	Años de vida útil	% amortización
Edificios	de 100 a 33,3	1,2 y 3

Con periodicidad anual, la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. En consecuencia, se producirá una pérdida por deterioro cuando el valor en libros de un activo supere su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las pérdidas por deterioro así como las reversiones de las mismas, se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se devengan. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Cuando una inversión inmobiliaria se deteriora, las amortizaciones de ejercicios siguientes se determinan considerando el nuevo valor en libros del activo y su vida útil.

4.4. – Arrendamientos

4.4.1.- Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe se encuentra valorado a valor razonable del bien arrendado. La carga financiera total del contrato se



CLASE 8.ª



007376572



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

4.4.2.- Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

4.5. – Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros que posee la sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

4.5.1.-Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

a) 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 empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.



CLASE 8.ª



007376573



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Valoración inicial

Inicialmente se valoran por su valor razonable, 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 tienen 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.

Valoración posterior

Posteriormente se valoran a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan 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 se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado. La pérdida por deterioro de valor de estos activos financieros es la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima que se van a generar y su valor en libros. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se reconocen como un gasto o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Activos financieros a coste.

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.



CLASE 8.ª



007376574



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Valoración inicial

Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto para la inversiones en el patrimonio de empresas del grupo cuyos costes de transacción se imputan a resultados.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Los préstamos participativos se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que corresponda a la empresa, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.



CLASE 8.ª



007376575



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las categorías de activos financieros mencionadas anteriormente.

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- a) Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).
- b) Forme 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, o
- c) Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos 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. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.ª



007376576



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

4.5.2 Pasivos financieros

Clasificación

Los pasivos financieros que posee la sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

Pasivos Financieros a coste Amortizado.

Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Valoración inicial

Inicialmente se valoran 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 le sean directamente atribuibles. 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 pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Posteriormente se valoran a 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 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.

La sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6.- Fianzas a corto y largo plazo

Las fianzas y los depósitos están contabilizados por la cantidad depositada que coincide con el importe a recuperar en su día, dado que en el caso de las fianzas a largo plazo la diferencia entre su coste amortizado y el importe desembolsado es insignificante.



CLASE 8.ª



007376577



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

4.7. – Impuesto sobre beneficios

Régimen especial SOCIMI del impuesto sobre sociedades

La Sociedad está acogida al régimen especial establecido en el artículo 9 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (nota 1 de esta memoria).

No obstante, en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 se establece un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo.

El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido, la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de ajuste en el futuro derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y las hipótesis empleadas sean razonables, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja en los próximos ejercicios, lo que se haría, en su caso, de forma prospectiva.

Régimen General

El régimen especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009 prevé ciertos supuestos en los que las rentas se ven sometidas al gravamen general del impuesto.

De esta forma, el incumplimiento del requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación



CLASE 8.ª



007376578



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Por otro lado, el régimen fiscal de entrada-salida de este régimen especial regulado en el artículo 12 de la Ley 11/2009, establece que tributan al tipo de gravamen general los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible del impuesto en el momento de aplicación del régimen fiscal especial.

La compañía cuenta con activos y pasivos diferidos que al cierre del ejercicio 2022 ascienden a 500 miles de euros y 2.017 miles de euros respectivamente, generados con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial y que por tanto tributarán en ejercicios futuros al tipo de gravamen general del 25%.

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 la sociedad satisface 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. Estos 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.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. 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.

4.8. – Ingresos y gastos

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.



CLASE 8.ª



007376579



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos ordinarios de la compañía consisten principalmente en el arrendamiento de los hoteles de su propiedad a una empresa vinculada que se encarga de su explotación, según se indica en las notas 15.1 y 19.

El importe de estos ingresos consiste en una parte fija y otra variable en función del nivel de producción de cada hotel.

Por otro lado se obtienen ingresos por el arrendamiento de locales y viviendas, estos ingresos vienen determinados en el contrato de alquiler con los inquilinos

En base al modelo de reconocimiento de ingresos, los servicios por el arrendamiento de los hoteles se reconocen a medida que estos se van prestando y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como activo.

Los ingresos se valoran netos de impuestos y descuentos.

4.9. – Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones entre partes vinculadas se registran a valor razonable.

4.10. - Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones se valoran por el valor razonable del importe concedido y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos



CLASE 8.ª



007376580



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.

Al tratarse de subvenciones no reintegrables se encuentran registradas, por el importe pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias, en patrimonio neto.

5. – INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y el movimiento de las distintas cuentas del inmovilizado intangible y de su correspondiente amortización acumulada durante el ejercicio 2022 comparado con la composición y movimiento del ejercicio 2021 anterior han sido los siguientes:

Inmovilizado Intangible Ejercicio 2022 (Importes en euros)				
Concepto	Saldo al 31.12.21	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.22
Coste				
Aplicaciones informáticas	57.953,79	-	-	57.953,79
Total Coste	57.953,79	-	-	57.953,79
Amortización Acumulada				
Aplicaciones informáticas	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total Amort. Acumulada	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total valor neto contable	-			-

Inmovilizado Intangible Ejercicio 2021 (Importes en euros)				
Concepto	Saldo al 31.12.20	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.21
Coste				
Aplicaciones informáticas	57.953,79	-	-	57.953,79
Total Coste	57.953,79	-	-	57.953,79
Amortización Acumulada				
Aplicaciones informáticas	(57.631,69)	(322,10)	-	(57.953,79)
Total Amort. Acumulada	(57.631,69)	(322,10)	-	(57.953,79)
Total valor neto contable	322,10			-

El inmovilizado intangible se encuentra totalmente amortizado al cierre del ejercicio, al igual que en el ejercicio anterior.



CLASE 8.ª



007376581

NORDESTE

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales ejercicio 2022

6. – INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y el movimiento de las distintas cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada durante el ejercicio 2022 comparado con la composición y movimiento del ejercicio 2021 anterior han sido los siguientes:

Inmovilizado Material Ejercicio 2022 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.21	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.22
Coste					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	20.232,72	-	-	-	20.232,72
Utilaje	528.946,27	58.175,21	-	-	587.121,48
Otras instalaciones	6.612.371,38	740.020,78	(246.601,88)	-	7.105.790,28
Mobiliario	6.329.264,81	140.436,46	(30.505,88)	-	6.439.195,39
Equipos proceso de información	110.164,72	2.533,85	-	-	112.698,57
Elementos de transporte	16.600,00	-	-	-	16.600,00
Otro inmovilizado material	896.961,44	-	-	-	896.961,44
Construcciones en curso	-	540.419,20	-	-	540.419,20
Total Coste	14.514.541,34	1.481.585,50	(277.107,76)	-	15.719.019,08
Amortización Acumulada					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	(11.087,36)	(2.427,92)	-	-	(13.515,28)
Utilaje	(463.392,68)	(48.068,63)	246.601,88	-	(264.859,43)
Otras instalaciones	(3.094.359,69)	(886.493,96)	18.303,54	-	(3.742.550,11)
Mobiliario	(2.891.262,19)	(637.010,39)	-	-	(3.528.272,58)
Equipos proceso de información	(106.963,45)	(2.106,09)	-	-	(109.069,54)
Elementos de transporte	(11.428,17)	(2.656,00)	-	-	(14.084,17)
Otro inmovilizado material	(716.852,10)	(147.508,53)	-	-	(864.360,63)
Total Amort. Acumulada	(7.295.345,64)	(1.506.271,52)	264.905,42	-	(8.536.711,74)
Total valor neto contable	7.219.195,70				7.182.307,34

Inmovilizado Material Ejercicio 2021 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.20	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.21
Coste					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	20.232,72	-	-	-	20.232,72
Utilaje	507.123,73	21.822,54	-	-	528.946,27
Otras instalaciones	6.608.030,38	4.341,00	-	-	6.612.371,38
Mobiliario	6.323.934,08	5.330,73	-	-	6.329.264,81
Equipos proceso de información	110.164,72	-	-	-	110.164,72
Elementos de transporte	16.600,00	-	-	-	16.600,00
Otro inmovilizado material	896.961,44	-	-	-	896.961,44
Construcciones en curso	-	-	-	-	-
Total Coste	14.483.047,07	31.494,27	-	-	14.514.541,34
Amortización Acumulada					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	(8.659,43)	(2.427,92)	-	-	(11.087,36)
Utilaje	(397.604,16)	(65.788,52)	-	-	(463.392,68)
Otras instalaciones	(2.433.232,77)	(661.126,92)	-	-	(3.094.359,69)
Mobiliario	(2.258.746,90)	(632.515,29)	-	-	(2.891.262,19)
Equipos proceso de información	(99.449,41)	(7.514,04)	-	-	(106.963,45)
Elementos de transporte	(8.772,18)	(2.655,99)	-	-	(11.428,17)
Otro inmovilizado material	(555.399,03)	(161.453,07)	-	-	(716.852,10)
Total Amort. Acumulada	(5.761.863,88)	(1.533.481,76)	-	-	(7.295.345,64)
Total valor neto contable	8.721.183,19				7.219.195,70



CLASE 8.ª



007376582



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

El inmovilizado material totalmente amortizado, por grupos de elementos, a 31 de diciembre de 2022 comparado con las cifras del ejercicio anterior es el siguiente:

Elementos del inmovilizado material totalmente amortizados		
Concepto	Importe 31.12.2022	Importe 31.12.2021
Importes en euros		
Utilaje	204.742,55	336.710,13
Equipos proceso de información	103.936,44	95.879,28
Otro inmovilizado material	174.307,61	-
Total	482.986,60	432.589,41

7. – INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y el movimiento de las distintas partidas incluidas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias y de su correspondiente amortización acumulada durante el ejercicio 2022 comparado con la composición y movimiento del ejercicio 2021 anterior han sido los siguientes:

Inversiones inmobiliarias Ejercicio 2022 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.21	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.22
Coste					
Solares y vivienda	54.184.822,51	-	-	-	54.184.822,51
Construcciones	320.159.574,55	-	-	-	320.159.574,55
Total Coste Construcciones	374.344.397,06	-	-	-	374.344.397,06
Amortización Acumulada					
Amort. Acumu. Construcciones	(113.420.337,44)	(9.155.706,28)	-	-	(122.576.043,72)
Total Amort. Acumulada Construcciones	(113.420.337,44)	(9.155.706,28)	-	-	(122.576.043,72)
Deterioro de Inversiones Inmobiliarias	-	(5.532.103,80)	-	-	(5.532.103,80)
Total valor neto contable	260.924.059,62	(14.687.810,08)	-	-	246.236.249,54

Al cierre del ejercicio la dirección procede a la revisión del valor de sus inversiones inmobiliarias para adecuarlo al valor de mercado. La valoración en base a la cual se realizaron las correcciones valorativas que se detallan en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, fue realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. siguiendo los criterios mencionados en la nota 2.4 de esta memoria.

Como resultado de dichas valoraciones ha sido necesario registrar deterioro de valor de ciertas inversiones inmobiliarias de la compañía por importe de 5.532 miles de euros.



CLASE 8.ª



007376583



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2021 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.20	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.21
Coste					
Solares y vivienda	54.184.822,51		-	-	54.184.822,51
Construcciones	320.159.574,55		-	-	320.159.574,55
Total Coste Construcciones	374.344.397,06	-	-	-	374.344.397,06
Amortización Acumulada					
Amort. Acumu. Construcciones	(106.733.930,63)	(6.686.406,81)		-	(113.420.337,44)
Total Amort. Acumulada Construcciones	(106.733.930,63)	(6.686.406,81)	-	-	(113.420.337,44)
Total valor neto contable	267.610.466,43				260.924.059,62

Todo el inmovilizado material de la compañía y sus inversiones inmobiliarias se encuentra afectas a la explotación, los criterios de valoración utilizados han sido descritos en la nota 4 de esta memoria.

Las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 13.343.772,13 euros, que se corresponden con los Hoteles Praga, Agumar, Nixe Palace y Santemar (mismo importe en el ejercicio anterior).

La política de la sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

Existen subvenciones concedidas directamente relacionadas con los activos recogidos dentro de este epígrafe. La información correspondiente a estas subvenciones se ofrece en la nota 10 de la memoria.

En lo que se refiere a los inmuebles propiedad de la compañía que se registran dentro de la partida **"Construcciones"** se ofrece la siguiente información:



CLASE 8.ª



007376584



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Información referente a los Inmuebles propiedad de la Compañía	
Separación entre el valor del terreno, de construcción y amortización acumulada	
Inmuebles destinados a explotación	
Hotelera	
Clasificación	Generadores Ingresos
Información 2021	
Terrenos	54.184.822,51
Construcciones	320.159.574,55
Valor de coste 31.12.2021	374.344.397,06
Amortización acumulada	(113.420.337,44)
Valor neto contable 31.12.2021	260.924.059,62
Información 2022	
Terrenos	54.184.822,51
Construcciones	320.159.574,55
Valor de coste 31.12.2022	374.344.397,06
Amortización acumulada	(122.576.043,72)
Deterioro de valor	(5.532.103,80)
Valor neto contable 31.12.2022	246.236.249,54

Los ingresos obtenidos de estos arrendamientos se detallan en la nota 19 "Información segmentada", donde se desglosa el importe neto de la cifra de negocios de la Compañía.

Las dos pólizas que ostenta la compañía, se constituyeron en 2015 estando al cierre del ejercicio prácticamente sin disponer. Dichas Pólizas tienen garantía hipotecaria sobre los Hoteles Nixe Palace y Praga. Los inmuebles están prácticamente amortizados.

El importe dispuesto de las pólizas al cierre del ejercicio asciende a 4 miles de euros, 5.673 miles de euros en el ejercicio anterior.

8. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS – ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros clasificados por categorías para el ejercicio 2022, comparados con el ejercicio anterior es el siguiente:

Activos Financieros (Importes en euros)		
	Saldo 31.12.22	Saldo 31.12.21
Descripción	Créditos, Derivados, Otros	Créditos, Derivados, Otros
Clasificados a largo plazo		
Activos financieros a coste amortizado	100.211,19	245.439,21
Clasificados a corto plazo		
Activos financieros a coste amortizado	1.762.157,79	783.751,08
Total	1.862.368,98	1.029.190,29



CLASE 8.ª



007376585



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

8.1. – Activos financieros a coste amortizado

La cartera activos financieros a coste a corto y largo plazo tiene el detalle siguiente:

Cartera de activos financieros a coste amortizado		
Descripción	31.12.2022	31.12.2021
Importes en euros		
Créditos concedidos a empresas del grupo (Nota 15)	-	146.097,26
Fianzas constituidas	100.211,19	99.341,95
Clasificados en el largo plazo	100.211,19	245.439,21
Cientes por ventas y prestación de servicios	30.018,26	67.224,57
Cientes empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.719.102,52	702.969,57
Creditos y deudores varios	13.037,01	13.256,94
Clasificados en el corto plazo	1.762.157,79	783.751,08
Total	1.862.368,98	1.029.190,29

No hay correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de créditos.

9. – FONDOS PROPIOS

El movimiento de las cuentas incluidas en este grupo durante el ejercicio 2022 comparados con el ejercicio anterior es el siguiente:

EJERCICIO 2022

Concepto	Fondos Propios				Saldo al 31.12.22
	Saldo al 31.12.21	Altas	Bajas	Traspasos	
Importes en euros					
Capital suscrito	49.800.000,00	-	-	-	49.800.000,00
Prima emisión	194.579.193,04	-	-	-	194.579.193,04
Reserva Legal	-	-	-	205.100,00	205.100,00
Reservas Voluntarias	16.922,85	-	-	59.093,32	76.016,17
Resultados negat. ejer. ant.	(1.786.806,66)	-	-	1.786.806,66	-
Pérdidas y Ganancias	2.050.999,98	3.505.699,07	-	(2.050.999,98)	3.505.699,07
Dividendo a cuenta	-	(2.560.180,35)	-	-	(2.560.180,35)
Totales	244.660.309,21	945.518,72	-	-	245.605.827,93



CLASE 8.ª



007376586



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

EJERCICIO 2021

Fondos Propios					
Concepto	Saldo al 31.12.20	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.21
Importes en euros					
Capital suscrito	49.800.000,00	-	-	-	49.800.000,00
Prima emisión	194.579.193,04	-	-	-	194.579.193,04
Reserva Legal	-	-	-	-	-
Reservas Voluntarias	16.922,85	-	-	-	16.922,85
Resultados negat. ejer. ant.	-	-	-	(1.786.806,66)	(1.786.806,66)
Pérdidas y Ganancias	(1.786.806,66)	2.050.999,98	-	1.786.806,66	2.050.999,98
Totales	242.609.309,23	2.050.999,98	-	-	244.660.309,21

9.1. - Capital

El capital social al cierre del ejercicio es de 49.800.000,00 euros dividido en 49.800.000 acciones numeradas del 1 al 49.800.000, inclusive, de 1 euro de valor nominal de cada una de ellas, iguales, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones y que se encuentra totalmente desembolsado.

9.2. - Prima de emisión

La prima de emisión asciende a un importe de 194.579.193,04 euros, lo que implica una prima individual por cada acción de 3,91 euros por cada acción.

9.3. - Reserva legal

La Reserva Legal no alcanza el límite establecido en el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, del 20% del Capital Social. La sociedad debe destinar el 10% de sus beneficios futuros a dotar la Reserva Legal hasta cubrir el citado 20%

La reserva legal sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin, o al aumento de capital únicamente en la parte que exceda del 10% del capital aumentado.

9.4. - Dividendo a cuenta

El 12 de mayo de 2022, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 853.393,45 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2022, el pago se realizó el 17/05/2022.



CLASE 8.ª



007376587



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2022

El 2 de agosto de 2022, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 853.393,45 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2022, el pago se realizó el 5/08/2022.

El 2 de noviembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 853.393,45 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2022, el pago se realizó el 25/11/2022.

10. – SUBVENCIONES

Las subvenciones recibidas pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias tienen el siguiente detalle:

EJERCICIO 2022

Subvenciones Ejercicio 2022				
Subvencion	Saldo a 31.12.21	Subvenciones recibidas	Traspaso resultado	Saldo a 31.12.22
Importes en euros				
Subv. Audiovisuales Miramar	16.580,67	-	(2.380,97)	14.199,70
Subv. Mobiliario Miramar	246.769,64	-	(35.435,61)	211.334,03
Subv.B. equipo Miramar	318.217,97	-	(45.695,44)	272.522,53
Subv.Obra Civil Miramar	2.546.835,10	-	(81.510,64)	2.465.324,46
Total Importe Brutos	3.128.403,38	-	(165.022,66)	2.963.380,72
Impuestos Diferidos	(782.100,84)	-	782.100,84	-
Total Sub Netas Impuestos	2.346.302,55	-	617.078,18	2.963.380,72

EJERCICIO 2021

Subvenciones Ejercicio 2021				
Subvencion	Saldo a 31.12.20	Subvenciones recibidas	Traspaso resultado	Saldo a 31.12.21
Importes en euros				
Subv. Audiovisuales Miramar	18.961,62	-	(2.380,95)	16.580,67
Subv. Informática Miramar	7.739,89	-	(7.739,89)	-
Subv. Mobiliario Miramar	282.205,25	-	(35.435,61)	246.769,64
Subv.B. equipo Miramar	363.913,41	-	(45.695,44)	318.217,97
Subv.Obra Civil Miramar	2.605.725,46	-	(58.890,36)	2.546.835,10
Total Importe Brutos	3.278.545,64	-	(150.142,25)	3.128.403,38
Impuestos Diferidos	(819.636,41)	-	37.535,57	(782.100,84)
Total Sub Netas Impuestos	2.458.909,23	-	(112.606,68)	2.346.302,55



CLASE 8.ª



007376588



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Se corresponde a una subvención recibida de la Junta de Andalucía en el 2018 para el desarrollo del Hotel Miramar.

11. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS - PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los pasivos financieros clasificados por categorías para el ejercicio 2022, comparado con el ejercicio anterior es el siguiente:

Descripción	Pasivos Financieros (Importes en euros) Ejercicio 2022		Ejercicio 2021	
	Deudas con entidades de crédito	Debitos, Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Debitos, Derivados y Otros
Clasificados a largo plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado	4.096,82	3.678.257,84	15.052.267,98	247.655,69
Clasificados a corto plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado	604.538,38	1.017.280,87	7.192.253,03	494.382,77
Total	608.635,20	4.695.538,71	22.244.521,01	742.038,46

11.1. – Deudas con entidades de crédito

La cartera de pasivos financieros a coste amortizado en la categoría de “Deudas con entidades de crédito” recoge el importe pendiente de los préstamos y líneas de créditos vigentes al cierre del ejercicio y tiene el siguiente detalle:

Deudas con entidades de crédito		
Concepto	Saldo al 31.12.22	Saldo al 31.12.21
Importes en euros		
Líneas de crédito	4.096,82	3.808.627,85
Préstamos	-	11.243.640,13
Clasificados en el largo plazo	4.096,82	15.052.267,98
Líneas de crédito	-	1.864.632,97
Préstamos	599.869,00	5.301.755,77
Gastos financieros devengados pendientes vcto	4.669,38	25.864,29
Clasificados en el corto plazo	604.538,38	7.192.253,03
Total	608.635,20	22.244.521,01



CLASE 8.ª



007376589



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Las principales características de los préstamos vigentes al cierre del ejercicio agrupados a partir de estas son las siguientes:

- Los préstamos contratados por la compañía tienen el siguiente detalle:
 - Un préstamo sin garantía hipotecaria concedido en el ejercicio 2022 por importe de 599.869,00 euros, con vencimiento en 2023, el importe pendiente de este préstamo al cierre del ejercicio asciende a 599.869,00 euros.

La Sociedad durante el presente ejercicio ha cancelado anticipadamente el Préstamo hipotecario, con garantía del Hotel Porta Fira propiedad de la compañía, concedido en el ejercicio 2008, por un importe total de 55.000 miles de euros, el importe pendiente de este préstamo a la fecha de cancelación ascendía a 12.224 miles de euros.

- Sobre las pólizas de crédito utilizadas por la compañía ofrecemos la siguiente información:

Pólizas de Crédito		
Descripción	31.12.2022	31.12.2021
Importes en euros		
Límite de las pólizas a largo plazo	8.800.000,00	13.200.000,00
Dispuesto vencimiento en el L/P	4.096,82	3.808.627,85
Dispuesto vencimiento en el C/P	-	1.864.632,97
Disponible en pólizas de Crédito	8.795.903,18	7.526.739,18

- Póliza de crédito que otorgó Caixabank S.A. 5.000 miles de euros con garantía sobre el Hotel Nixe Palace. El capital dispuesto al cierre del ejercicio asciende a 89,05 euros. El vencimiento final de la póliza es en julio de 2024.
- Póliza de crédito que otorgó Bankinter S.A., con un límite al 31 de diciembre de 2022 de 3.800 miles de euros con garantía sobre el Hotel Praga. El capital dispuesto al cierre del ejercicio asciende a 4.007,77 euros. El vencimiento final de la póliza es en junio de 2024.

El vencimiento de las deudas con entidades crédito en los cinco ejercicios siguientes al cierre del ejercicio, comparado con los vencimientos establecidos al cierre del ejercicio anterior se muestra a continuación:



CLASE 8.ª



007376590



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Vencimientos deudas con entidades de crédito 2022 (Euros)				
Vencimiento	Préstamos Hipotecario	Préstamos	Póliza de créditos	Total
año 2023	-	599.869,00	-	599.869,00
Total vencimiento a corto plaz	-	599.869,00	-	599.869,00
año 2024	-	-	4.096,82	4.096,82
año 2025	-	-	-	-
Total vencimiento a largo plaz	-	-	4.096,82	4.096,82
Total	-	599.869,00	4.096,82	603.965,82

Vencimientos deudas con entidades de crédito 2021 (Euros)				
Vencimiento	Préstamos Hipotecario	Préstamos	Póliza de créditos	Total
año 2022	3.911.659,77	1.390.096,00	1.864.632,97	7.166.388,74
Total vencimiento a corto plazo	3.911.659,77	1.390.096,00	1.864.632,97	7.166.388,74
año 2023	3.941.098,28	-	-	3.941.098,28
año 2024	3.970.758,33	-	3.808.627,85	7.779.386,18
año 2025	3.331.783,52	-	-	3.331.783,52
año 2026 y siguientes	-	-	-	-
Total vencimiento a largo plazo	11.243.640,13	-	3.808.627,85	15.052.267,98
Total	15.155.299,89	1.390.096,00	5.673.260,82	22.218.656,71

El importe de los ingresos y gastos financieros imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedente de esta cartera de instrumentos financieros corresponde a los intereses financieros calculados por el tipo de interés efectivo.

Los gastos financieros de esta cartera imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias tienen el siguiente detalle:

Gastos financieros recogidos en cuenta de pérdidas y ganancias		
Descripción	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Importes en euros		
Gastos por intereses de préstamos y créditos	283.452,15	275.300,17
Pérdidas procedentes de derivados financieros	-	-
Total Gastos Finan. imputados a pérdidas y ganancias	283.452,15	275.300,17



CLASE 8.ª



007376591



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

11.2 – Débitos derivados y otros

La partida pasivos a coste amortizado en la categoría de débitos derivados y otros tienen el siguiente detalle:

Cartera de otros debitos y partidas a pagar		
Descripción	31.12.22	31.12.21
Importes en euros		
Prestamos recibidos de empresas del grupo (Nota 15)	3.430.602,15	-
Fianzas recibidas	247.655,69	247.655,69
Clasificados en el largo plazo	3.678.257,84	247.655,69
Proveedores y acreedores comerciales	782.901,43	20.094,50
Provision facturas pendientes de recibir	51.775,83	25.973,90
Personal	6.048,41	2.173,04
Cuenta corriente empresas del grupo (Nota 15)	56.778,90	446.141,33
Proveedores de inmovilizado	119.776,30	0,00
Clasificados en el corto plazo	1.017.280,87	494.382,77
Total	4.695.538,71	742.038,46

Información sobre el período de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “deber de información” de la ley 15/2010, de 5 de julio.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y con respecto a la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales en relación con dicha Ley, se presenta la siguiente información:

Información sobre el período medio de pago a proveedores		
Concepto	Días 2022	Días 2021
Período medio de pago a proveedores	59,70	25,12
Ratio de las operaciones pagadas	30,95	24,66
Ratio de las operaciones pendientes de pago	24,20	18,55
	Euros	Euros
Total Pagos realizados	1.115.226,96	337.324,63
Total pagos pendientes	903.139,07	20.094,50



CLASE 8.ª



007376592



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

Volumen Monetario y Nº Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad		
Concepto	2022	
	Importe	%
Volumen Monetario	931.354,62	84%
Nº de facturas pagadas	354	95%

12. - INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de riesgos financieros de la sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar las exposiciones a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez.

a). – Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

Con carácter general la sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio y no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros. La Sociedad tiene cartera de clientes principalmente empresas relacionadas.

b). – Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundamentada en el mantenimiento de suficiente efectivo o depósitos de liquidez inmediata. La empresa presenta una liquidez suficiente para liquidar sus posiciones de mercado.

La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y disponibilidades de crédito para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales. En el caso de necesidad puntual de financiación, la Sociedad acude a préstamos y pólizas de crédito.



CLASE 8.ª



007376593



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

c). – Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

Los tipos de interés de referencia de la deuda, si se contrata, son, fundamentalmente, el Euribor.

13. - SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 28 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal, la opción adoptada por la Junta General de Accionistas de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI regulado en la Ley 11/2009. En consecuencia, desde el ejercicio 2022 la sociedad tributa en relación del Impuesto de Sociedades bajo ese régimen especial. Hasta el ejercicio 2021 la compañía tributaba en relación a este impuesto en el régimen general.

De acuerdo con la legislación vigente las declaraciones efectuadas por los diferentes impuestos no se considerarán definitivas hasta haber sido comprobadas por la Inspección de Hacienda o por haber transcurrido el plazo de prescripción, que es de cuatro años. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Compañía tiene pendientes de inspección todos los impuestos presentados desde su constitución al estar pendientes de prescripción.



CLASE 8.ª



007376594



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

13.1- Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre sociedades

Ejercicio 2022

Conciliación del Resultado Contable con la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades

Concepto	Régimen Socimi - 0%	Régimen General - 25%
Importes en euros		
Resultado Contable despues de impuestos	3.505.699,07	-
<u>Diferencias permanentes</u>		
Aumentos		
Impuesto sobre beneficios - regularización de deducciones fiscales	3.324.652,27	-
Gastos no deducibles	-	-
<u>Diferencias temporarias</u>		
Aumentos		
Deterioro de inmuebles	5.532.103,80	-
Reversión de impuestos diferidos derivados de la capitalización de intereses con origen en ejercicios anteriores	-	198.506,43
Libertad de amortización	-	79.169,11
Reversión impuestos diferidos por operaciones de leasing con origen en ejercicios anteriores	-	153.749,16
Disminuciones:		
Reversión ajuste sobre la deducibilidad de amortización contable de los ejercicios 2013-2014	-	(538.511,48)
Base Imponible	12.362.455,14	(107.086,78)



CLASE 8.ª



007376595



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Ejercicio 2021

Conciliación del Resultado Contable con la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades

Concepto	Régimen Socimi - 0%	Régimen General - 25%
Importes en euros		
Resultado Contable despues de impuestos	-	2.050.999,98
<u>Diferencias permanentes</u>		
Aumentos		
Impuesto sobre beneficios	-	654.649,40
Gastos no deducibles	-	20.650,51
<u>Diferencias temporarias</u>		
Aumentos		
Deterioro de inmuebles	-	
Reversión de impuestos diferidos derivados de la capitalización de intereses con origen en ejercicios anteriores	-	143.365,74
Libertad de amortización	-	57.177,68
Reversion impuestos diferidos por operaciones de leasing con origen en ejercicios anteriores	-	184.993,47
<u>Disminuciones:</u>		
Reversión ajuste sobre la deducibilidad de amortización contable de los ejercicios 2013-2014	-	(538.511,48)
Base Imponible	-	2.573.325,30

En el ejercicio 2021 se han compensado bases imponibles negativas por importe de 1.801,325,61 euros.

13.2- Desglose del gasto / ingreso por impuestos sobre beneficios en el ejercicio

El desglose del gasto por impuesto de sociedades es el siguiente:

Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades (Euros)		
Concepto	Ej.2022	Ej.2021
Impuesto Corriente	-	(90.898,23)
- Por operaciones continuadas	-	(90.898,23)
Impuesto Diferido	(3.324.652,27)	(563.750,42)
- Por operaciones continuadas	(3.324.652,27)	(563.750,42)
Total gasto por impuesto	(3.324.652,27)	(654.648,65)



CLASE 8.ª



007376596



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2022

13.3 Activos por impuesto diferido

La partida de activos por impuestos diferidos de los ejercicios 2022 y 2021 tiene el siguiente detalle:

Activos por impuesto diferido EJERCICIO 2022

(Euros)

	Saldo 31.12.2021	Ejercicio 2022	Saldo 31.12.2022		
Impuestos diferidos derivados de diferencias temporarias en la amortización					
Año de generación	Base a 31.12.2021	Diferidos al inicio ejerc.	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2022
Año 2013	820.424,12	205.106,03	(68.368,67)	136.737,37	546.949,48
Año 2014	795.110,36	198.777,59	(66.259,20)	132.518,39	530.073,56
Subtotal	1.615.534,48	403.883,62	(134.627,87)	269.255,76	1.077.023,07
Impuestos diferidos derivados de bases imponibles negativas pendientes de compensar					
Año de generación	Base a 31.12.2021	Diferidos al inicio ejerc.	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2021
Año 2020	817.911,16	204.477,79		204.477,79	817.911,16
Año 2022			26.771,70	26.771,70	107.086,80
Subtotal		204.477,79	-	231.249,49	924.997,96
Impuestos diferidos derivados de deducciones pendientes de aplicar					
Deducciones	Origen	Límite	Importe pendiente al inicio	Generado/ (Cancelado)	Importe pendiente al cierre
Exposición universal Zaragoza (2008)	2.008	2.023	3.324.652,27	(3.324.652,27)	0,00
Reversión medidas Temporales	2.020		-	-	0,00
Total imptos diferidos por Derch. Deducc.			3.324.652,27	(3.324.652,27)	0,00
	Inicio Ejercicio	Movimiento 2022	Cierre del Ejercicio		
Activos por impuestos diferidos	3.933.013,67	(3.459.280,14)	500.505,25		

Activos por impuesto diferido EJERCICIO 2021

(Euros)

	Saldo 31.12.2020	Ejercicio 2021	Saldo 31.12.2021		
Impuestos diferidos derivados de diferencias temporarias en la amortización					
Año de generación	Base a 31.12.2020	Diferidos al inicio ejerc.	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2021
Año 2013	1.093.898,80	273.474,70	(68.368,68)	205.106,03	820.424,12
Año 2014	1.060.147,16	265.036,79	(66.259,20)	198.777,59	795.110,36
Subtotal	2.154.045,96	538.511,49	(134.627,88)	403.883,62	1.615.534,48
Impuestos diferidos derivados de bases imponibles negativas pendientes de compensar					
Año de generación	Base a 31.12.2020	Diferidos al inicio ejerc.	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2021
Año 2020	2.619.238,88	654.809,72	(450.331,93)	204.477,79	817.911,16
Subtotal		654.809,72	(450.331,93)	204.477,79	817.911,16
Impuestos diferidos derivados de deducciones pendientes de aplicar					
Deducciones	Origen	Límite	Importe pendiente al inicio	Generado/ (Cancelado)	Importe pendiente al cierre
Exposición universal Zaragoza (2008)	2.008	2.023	3.372.902,14	(48.249,87)	3.324.652,27
Reversión medidas Temporales	2.020		26.925,57	(26.925,57)	0,00
Total imptos diferidos por Derch. Deducc.			3.399.827,71	(75.175,44)	3.324.652,27
	Inicio Ejercicio	Movimiento 2021	Cierre del Ejercicio		
Activos por impuestos diferidos	4.593.148,91	(660.135,25)	3.933.013,68		



CLASE 8.ª



007376597



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

13.4 Pasivos por impuesto diferido

La partida de pasivos por impuestos diferidos de los ejercicios 2022 y 2021 tiene el siguiente detalle:

Pasivos por impuesto diferido 2022				
(Euros)				
Concepto	Saldo a 31.12.2022	Saldo a 31.12.2021	Variación	
			Impuesto devengado	Cambio tipo impositivo
Por operaciones de leasing	330.769,49	369.233,78	(38.464,29)	
Por activación intereses	1.122.112,80	1.171.739,41	(49.626,61)	
Por amortización de Pymes	155.377,16	155.377,16	-	
Por libertad de amortización	409.148,26	428.940,54	(19.792,28)	
Pasivos impuesto diferido PyG	2.017.407,71	2.125.290,89	(107.883,18)	-
Por Subvenciones	-	782.100,81	(782.100,81)	
Pasivos impuesto diferido Patrimonio	-	782.100,81	(782.100,81)	-
Total pasivos por impuesto diferido	2.017.407,71	2.907.391,70	(889.983,99)	-

Pasivos por impuesto diferido 2021				
(Euros)				
Concepto	Saldo a 31.12.2021	Saldo a 31.12.2020	Variación	
			Impuesto devengado	Cambio tipo impositivo
Por operaciones de leasing	369.233,78	415.482,15	(46.248,37)	
Por activación intereses	1.171.739,41	1.207.580,85	(35.841,44)	
Por amortización de Pymes	155.377,16	155.377,16	-	
Por libertad de amortización	428.940,54	443.234,96	(14.294,42)	
Pasivos impuesto diferido PyG	2.125.290,89	2.221.675,12	(96.384,23)	-
Por Subvenciones	782.100,81	819.636,42	(37.535,61)	
Pasivos impuesto diferido Patrimonio	782.100,81	819.636,42	(37.535,61)	-
Total pasivos por impuesto diferido	2.907.391,70	3.041.311,54	(133.919,84)	-



CLASE 8.ª



007376598



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Los saldos con las **Administraciones Públicas** tienen el siguiente detalle:

Administraciones Públicas Deudoras (Euros)		
Vencimiento	31.12.22	31.12.21
Activos por impuesto corriente	160.316,30	237.923,66
Total Administraciones Públicas Deudoras	160.316,30	237.923,66

Administraciones Públicas Acreedoras (Euros)		
Vencimiento	31.12.22	31.12.21
H.P. Acreedora por IVA	139.940,10	839.155,22
H.P. Acreedora por retenciones practicadas	28.897,67	53.062,42
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	8.517,49	4.957,10
Total Otras deudas con Administraciones Públicas	177.355,26	897.174,74

13.5 información requerida por el artículo 86 de la ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades en relación a la operación de escisión en virtud de la cual se constituye la compañía en el ejercicio 2020

La información requerida por el artículo 86 de la ley 27/2014 aparece detallada en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

13.6 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, 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 la información referente de la sociedad:

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

Al cierre del ejercicio 2022 la compañía mantiene reservas positivas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial SOCIMI por importe de 281 miles de euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI.

No es de aplicación.



CLASE 8.ª



007376599



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Dividendos distribuidos (importes en euros)			
Ejercicio en que se reparten los dividendos	Año al que corresponde el beneficio distribuido	Beneficio sujeto a gravamen 0%	Beneficio sujeto a gravamen 19%
2022	2022	2.560.180,35	-
2023	2023	853.393,45	-
Total		3.413.573,80	-

En el cuadro anterior se incluyen los repartos de dividendos aprobados a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales entre las que se encuentran los dividendos a cuenta de los resultados de ejercicio 2022 y dividendos a cuenta del ejercicio 2023 (nota 3).

- d) En caso de distribución 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 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

FECHAS DE ACUERDO DE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
TIPO DE JUNTA	FECHA	IMPORTE DIVIDENDO
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	12/05/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	02/08/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	02/11/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	24/02/2023	853.393,46

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



CLASE 8.ª



007376600



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD					
INMUEBLE	CIUDAD	PROVINCIA	FECHA ADQUISICIÓN	FECHA INICIO COMPUTO REGIMEN SOCIMI	TIPO DE ACTIVO
AGUMAR	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
VAL DE NEU	BAQUEIRA	LERIDA	2.020	01/01/2022	HOTEL
MAYDRIT	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
PORTA FIRA	BARCELONA	BARCELONA	2.020	01/01/2022	HOTEL
SARAY	GRANADA	GRANADA	2.020	01/01/2022	HOTEL
MIRAMAR	MALAGA	MALAGA	2.020	01/01/2022	HOTEL
NELVA	MURCIA	MURCIA	2.020	01/01/2022	HOTEL
NIXE PALACE	PALMA	PALMA	2.020	01/01/2022	HOTEL
PRAGA	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
SANTEMAR	SANTANDER	SANTANDER	2.020	01/01/2022	HOTEL
LAS ARENAS	VALENCIA	VALENCIA	2.020	01/01/2022	HOTEL
DIAGONAL	ZARAGOZA	ZARAGOZA	2.020	01/01/2022	HOTEL
DELAVALL	BAQUEIRA	LERIDA	2.020	01/01/2022	HOTEL
SAN VICENTE 16	VALENCIA	VALENCIA	2.020	01/01/2022	RESIDENCIAL

Todos los inmuebles de la Sociedad fueron adquiridos en el 2020 como consecuencia de un proceso de reestructuración empresarial de fusión-escisión.

No hay participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI

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

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad se encuentran dentro de este apartado.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, 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.

No es de aplicación.



CLASE 8.ª



007376601



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

14. - INGRESOS Y GASTOS

14.1 El detalle de la partida “**Cargas Sociales**” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es el siguiente:

Cargas Sociales		
Concepto	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Importe en euros		
Seguridad Social Cargo de la Empresa	63.608,02	46.937,52
Otros gastos sociales	718,62	1.074,37
Total	64.326,64	48.011,89

14.2 La partida **Otros ingresos y gastos excepcionales** de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias recoge el resultado neto originado fuera de la actividad normal de la compañía, no recogándose importes significativos dentro de esta partida susceptibles de ofrecer información detallada.

15. – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1 Las operaciones realizadas a lo largo del ejercicio tienen el siguiente detalle:

Operaciones con empresas del grupo		
Descripción	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Importes en euros		
Ingreso por arrendamiento de hoteles	26.134.804,25	13.523.195,91
Ingresos intereses devengados por ptmos concedidos	-	238,15
Gastos por servicios recibidos	(33.585,31)	(35.348,40)
Gastos intereses devengados por ptmos recibidos	(70.140,00)	(115.512,16)

Las principales transacciones recogidas en el cuadro anterior corresponden a los ingresos por arrendamientos de inmuebles a la sociedad H. Santos D, S.L.



CLASE 8.ª



007376602



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

15.2 Los saldos con partes vinculadas tienen el siguiente detalle:

Saldos con partes vinculadas		
	31.12.2022	31.12.2021
Concepto	Empresas del grupo	
Importes en euros		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	-	146.097,26
Créditos concedidos	-	146.097,26
B) ACTIVO CORRIENTE	1.719.102,52	702.969,57
Cientes empresas del grupo y vinculadas	1.719.102,52	702.969,57
C) PASIVO NO CORRIENTE	(3.430.602,15)	-
Préstamos recibidos	(3.430.602,15)	-
D) PASIVO CORRIENTE	(56.778,90)	(446.141,33)
Cuenta corriente con empresas del grupo y vinculadas	(56.778,90)	(446.141,33)
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	-	-

La partida “clientes” recoge los importes pendientes procedentes de operaciones comerciales desarrolladas durante el ejercicio, principalmente por los arrendamientos.

Al cierre del ejercicio 2022, la partida “préstamos recibidos”, clasificada en el pasivo no corriente del balance de situación, recoge los importes recibidos de la Sociedad Grupo Promur 63, S.L. Este préstamo tiene un vencimiento de 31 de diciembre de 2027. Los gastos financieros devengados de los mismos se ofrecen en el apartado anterior de esta nota.

La partida “cuenta corriente” hace referencia a varias deudas con estas empresas, como consecuencia de la restructuración que se realizó por la operación fusión-escisión.

15.3 La remuneración del personal de alta dirección de los antiguos y nuevos administradores durante el ejercicio 2022 asciende a 297.974,01 euros en concepto de salarios y de 25.000,00 euros por primas por asistir al consejo y durante 2021 asciende a 314.795,43 euros.

No se tienen seguros de vida, fondos de pensiones ni otras ventajas sociales para los miembros del Consejo de Administración y alta dirección.



CLASE 8.ª



007376603



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

15.4 Cumpliendo con lo establecido en el apartado 24.5 del contenido de la memoria normal según el RD 1514/2007 por el que se aprueba el PGC la información es la siguiente:

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A., es la sociedad de mayor activo de un conjunto de sociedades. No obstante, no están obligadas a consolidar. (no sujeta artículo 42 C.C)

El número de sociedades que forman parte del conjunto de sociedades vinculadas son nueve. Los sectores en los que operan son el inmobiliario, hotelero y fincas agropecuarias.

Las sociedades inmobiliarias tienen como actividad el alquiler de viviendas, locales y garajes, además de venta de suelo, la sociedad hotelera explota varios hoteles en territorio español y las sociedades con fincas rústicas realizan actividades cinegéticas de manera esporádica.

El importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado conjunto de sociedades antes mencionadas es el siguiente:

Cifras agregadas de sociedades relacionadas		
Concepto	Importe 2022	Importe 2021
Importe en euros		
Activo	528.295.835,80	523.331.616,90
Pasivo	55.578.211,63	67.453.853,99
Patrimonio neto	472.717.624,17	455.877.762,91
Cifra de negocios	168.916.501,85	111.155.273,02
Resultado agregado	19.145.575,04	16.423.904,03

16. – Provisiones, Contingencias y Acontecimientos Posteriores Al Cierre

Al cierre del ejercicio no se estiman pasivos contingentes de valores significativos.



CLASE 8.ª



007376604



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

17. - OTRA INFORMACIÓN

17.1 La información relativa al número de empleados por categorías laborales y género es el siguiente:

EJERCICIO 2022

Información sobre número de empleados		
Categorías	Número medio 2022	Nº empleados a 31.12.2022 Total
Administrativos	3	2
Operarios	6	4
Totales	9	6

EJERCICIO 2021

Información sobre número de empleados		
Categorías	Número medio 2021	Nº empleados a 31.12.2021 Total
Administrativos	1	1
Operarios	2	2
Totales	3	3

17.2.- Honorarios de los auditores.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional decimocuarta de la Ley 44/2002 de 22 de noviembre, se informa que el importe de los honorarios correspondientes a la auditoría de cuentas del ejercicio 2022 asciende a 7.500,00 euros, 6.600,00 euros en el ejercicio 2021.

18. – INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Durante el ejercicio 2022, la Compañía no ha incurrido en gastos cuyo fin está relacionado con la protección y mejora del medio ambiente.

No existen provisiones para posibles contingencias relacionadas con la mejora y protección del medio ambiente ni responsabilidades conocidas.



CLASE 8.ª



007376605



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

19. – INFORMACIÓN SEGMENTADA

19.1 La partida “**Importe Neto de la Cifra de Negocios**” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se compone de ventas e ingresos por arrendamientos inmobiliarios, los importes devengados en el ejercicio comparados con los correspondientes al ejercicio anterior son los siguientes:

Concepto	Importe Neto Cifra de Negocios	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Importe en euros		
Ingresos arrendamientos	26.684.852,97	13.921.893,43
Total	26.684.852,97	13.921.893,43

19.2 La cifra de negocio correspondiente al arrendamiento inmobiliario tiene el siguiente detalle:

Concepto	Arrendamiento Inmobiliario	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Importe en euros		
Arrendamiento de viviendas	15.103,56	15.103,56
Arrendamiento de locales	467.867,67	357.173,12
Arrendamiento de hoteles	26.137.804,25	13.532.195,91
Otros ingresos por arrendamiento	64.077,49	17.420,84
Total	26.684.852,97	13.921.893,43

19.3 La cifra de negocios de la sociedad ha sido generada en el mercado nacional.

20. – ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han identificado Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio susceptibles de descripción y desarrollo a fecha de formulación de estas cuentas anuales.



CLASE 8.ª



007376606



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

INFORME DE GESTION

1. Situación del mercado en el que opera la compañía.

Nuestra compañía opera en el sector inmobiliario, no obstante, la práctica totalidad de su portfolio de inmuebles está perfectamente correlacionado con el sector turístico, y sus ingresos dependen fundamentalmente de la evolución del sector turístico y hotelero español. Por tanto, en este apartado se va a indicar algunos datos significativos de dicho sector.

Respecto del sector turístico-hotelero en España, durante el año 2022 empezó con los últimos efectos de la pandemia, que supuso un ligero impacto en el primer trimestre, desapareciendo dicho efecto en los siguientes trimestres.

El inicio de dicho año vino marcado por la guerra de Ucrania, que supuso un incremento de los costes de la energía, provocando un impacto posteriormente en todos los sectores, experimentando un incremento de la inflación a lo largo del todo el año y que en la actualidad se mantiene.

A consecuencia de lo anterior, los Bancos Centrales a nivel mundial han tenido que endurecer sus políticas financieras, subiendo tipos de interés para contener la escala de precios. Política monetaria que seguirá a lo largo de 2023.

Respecto al sector turístico, según datos del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, en 2022 visitaron España 71,6 millones de turistas internacionales (un 86% respecto a 2019) y un gasto de 87.061 millones (un 95% respecto a 2019).

El turismo durante 2022 supuso el 61% del crecimiento de la economía española, aportando un 12,2% al PIB nacional, cuatro décimas menos respecto a 2019, según los datos de Exceltur y de la patronal respectivamente.

Dentro del sector turístico, el segmento de lujo, en concreto los hoteles cinco estrellas, son los que mejor comportamiento han registrado el año pasado, situándose muy cercano a los datos obtenidos en 2019, gracias a un incremento medio del precio de las estancias.

En cuanto a las inversiones en el sector, durante 2022 se ha experimentado una recuperación en cuanto a transacciones, tanto de hoteles existentes, suelos para desarrollo hotelero e inmuebles para su reconversión a uso hotelero. Según datos de CBRE este incremento ha sido motivado por transacciones de hoteles 5* o 5*GL, suponiendo un 37% de la inversión total en el sector hotelero, impulsado por la fuerte inversión realizada por fondos y cadenas hoteleras.



CLASE 8.ª



007376607



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Por tanto, como conclusión se puede indicar que la buena tendencia del sector, la recuperación del turismo internacional, la desaparición del impacto del covid, y la pujanza de las nuevas inversiones, ha hecho que el sector goce de buena salud, y en términos generales haya sido un buen año, con datos similares o ligeramente inferiores al año 2019, año de referencia pre-pandemia.

2. Situación de la sociedad y evolución de los negocios

La sociedad tiene en régimen de alquiler 12 hoteles, en los que la actividad de explotación lo realiza un tercero, estando todos ellos ubicados en el ámbito nacional, además de un edificio en Valencia en régimen de alquiler de viviendas, oficinas y locales comerciales, que a efectos globales de la compañía no tiene una presentación significativa.

La evolución de la sociedad va muy ligada al Sector Hotelero, buscando siempre la excelencia en cuanto a los inmuebles que pone en régimen de alquiler, siendo de categoría cuatro y cinco estrellas y principalmente con edificios emblemáticos en la plaza donde están ubicados.

Durante el primer trimestre del año 2022 se experimentó un pequeño impacto de la covid, para luego ir mitigando hasta su desaparición.

Esta evolución favorable y una buena gestión tanto organizativa, de gestión y una buena salud financiera ha determinado que la compañía actualmente esté totalmente saneada y sus generaciones de flujo son suficiente para acometer sus compromisos en el corto plazo.

En cuanto a esta evolución positiva, ha propiciado la obtención de una cifra de negocio al cierre de 2022 de 26.685 miles de euros lo que ha supuesto 91,7% más respecto al año anterior, y un resultado neto de 3.505 miles de euros.

La perspectiva de cara a 2023 es que tanto la cifra de negocio y el resultado neto sea superior, debido a una adaptación de la renta de los inmuebles con el arrendatario, al constatarse el nuevo escenario (fin pandemia) y a que se espera que durante 2023 se mantenga esta inercia positiva en el sector turístico, con algunas expectativas de un ligero crecimiento respecto a 2022.

Durante 2022 la compañía sigue con su política de inversiones en sus inmuebles existente para el mantenimiento de la calidad de sus edificios, y que eso refuerce la gestión de la arrendataria, lo que provoca asegurar en cierta medida los ingresos en la compañía o en algunos casos expectativas de mejora de los mismos.



CLASE 8.ª



007376608



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

La compañía durante el año 2022 y como se indica a lo largo de esta memoria, se acogió al régimen especial de SOCIMI. El consejo de administración de la sociedad sigue con el calendario marcado para el cumplimiento de los requisitos mercantiles, jurídicos y normativos para poder salir a cotizar en un mercado bursátil.

La sociedad busca nuevas oportunidades y crecimiento a medio y largo plazo que permita consolidarse dentro del sector, y siempre con la intención de ir hacia una búsqueda de crecimiento en su estrategia a futuro.

Por último, la entidad siempre en su búsqueda de crecimiento continuo intentará encontrar oportunidades de nuevos activos inmobiliarios de interés, que pudieran encajar dentro de la filosofía de la compañía.

3. Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrente la sociedad:

Las políticas para la gestión de los riesgos están establecidas por el Consejo de Administración. En base a ello, la sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles para identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

- **Riesgo de crédito:** Los contratos de arrendamientos que posee la sociedad con el arrendatario que explota los 12 hoteles en régimen de alquiler son pagaderos mensualmente, cumpliendo el compromiso de pago según los contratos en vigor.
- **Riesgo de liquidez:** Con carácter general la compañía mantiene un nivel de tesorería suficiente y disponibilidad de crédito para poder atender su circulante. En el caso de necesidad puntual de financiación, la Sociedad acude a préstamos y pólizas de crédito. Se trabaja con entidades financieras de elevado nivel crediticio y no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias propiedad de la sociedad, y el bajo ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de los activos, permitiría financiar adecuadamente la operativa y/o decisiones futuras en caso de ser necesario.

- **Riesgo de mercado (incluidos tipos de interés):** El riesgo de mercado al que está expuesta la sociedad en cuanto a la desocupación de inmuebles o la renegociación a la baja de los contratos es nulo, toda vez que los contratos suscritos es a largo plazo, salvo el edificio de Valencia que son contratos a corto o medio plazo y sin incidencia significativa en la cuenta de resultados.



CLASE 8.ª



007376609



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. La evolución de los tipos de interés, si bien es cierto que la evolución en los últimos meses y a futuro es alcista, la sociedad no tiene necesidades de financiación actualmente.

4. Actividades 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 2022.

5. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2022 no se han realizado operaciones que hayan supuesto la compra de acciones propias, ni operaciones con instrumentos financieros derivados o de naturaleza similar.

6. Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 59,70 días.

7. Hechos posteriores.

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 20 de la Memoria adjunta.



CLASE 8.ª



007376612

NORDESTE

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2022

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Las Cuentas Anuales y el informe de gestión de NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. del ejercicio 2022 han sido formuladas en 55 hojas de papel sellado del Estado clase 8ª, números de la 007376556 al 007376609 y la 007376612.

Madrid, 31 de marzo de 2023

CONSEJO DE ADMINISTRACION

NOMBRE: ANA ISABEL SANTOS TEJEDOR
CARGO: PRESIDENTA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: MARIA JOSE SANTOS TEJEDOR
CARGO: VICEPRESIDENTA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: MARIA JOSE CABEZA VEGA
CARGO: SECRETARIA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: JUAN SAIZ TERCERO
CARGO: CONSEJERO

Firma:

NOMBRE: MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ GARCIA
CARGO: CONSEJERO

Firma:

ANEXO II. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio social finalizado a 31 de diciembre 2023, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.

CIF: B79441994
Paseo de la Castellana 143, 7ª planta
28046 Madrid
Tel: 34913104046
e-mail: auditors@moore.es
www.moore.es

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA

CUENTAS ANUALES

EJERCICIO 2023

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 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 2023, 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 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración posterior de activos no corrientes, hoteles.

Descripción:

El epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del activo del balance recoge, principalmente, el valor contable de los inmuebles de la Sociedad que explota mediante su arrendamiento. El total del valor neto contable de este grupo de activos asciende a 236.419 miles de euros, lo que supone un 87% de su activo total.

La Compañía valora estos activos por su coste de adquisición, deduciendo su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hubieran experimentado. La compañía, al menos al cierre de cada ejercicio, evalúa si existen indicios de que dichos activos pudieran estar deteriorados, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas por deterioro que procedan.

En el ejercicio 2023 la compañía ha encargado la valoración de todas sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo. En particular, requiere realizar estimaciones entre otros de los ingresos futuros netos de cada propiedad, la tasa de descuento utilizada para la determinación de su valor actual y el valor residual del activo al final del periodo de proyección.

Dada la relevancia de estas inversiones y de las necesarias estimaciones para el cálculo del valor posterior del activo, hemos identificado esta cuestión como un aspecto relevante de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría:

Para dar respuesta a dicho riesgo hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Obtención de los informes de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración de sus inversiones inmobiliarias.
- Evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del experto.
- La revisión de los informes de valoración, evaluando las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo empleada por el experto contratado por la Sociedad.
- Hemos replicado ciertos cálculos realizados por el experto verificando que los mismos son correctos.
- Hemos verificado que en aquellos casos en los que el importe recuperable del activo es inferior a su valor en libros, el deterioro ha sido correctamente contabilizado.
- Hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por la sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 2.4, 4.3 y 7 de las cuentas anuales del ejercicio.

Saldos y Transacciones con empresas vinculadas

Descripción:

La compañía realiza una parte relevante de sus transacciones con empresas vinculadas, principalmente el arrendamiento de inmuebles y operaciones de financiación.

Dado el elevado número de operaciones y su relevancia, hemos identificado esta cuestión como un aspecto relevante de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría:

Para dar respuesta a dicho riesgo hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Evaluación y entendimiento de las políticas de control interno del departamento financiero, así como del sistema de tecnología de la información en lo referente al registro de las transacciones.
- Obtención de confirmaciones de saldos de las compañías vinculadas.
- Verificación de la conciliación de saldos entre compañías.
- Obtención y evaluación de los contratos entre compañías y partes vinculadas, evaluación de la razonabilidad y análisis del cumplimiento contractual en el registro de las operaciones.
- Realización de pruebas analíticas y globales a partir de los contratos o de la evolución de los datos contrastados en ejercicios anteriores.
- Análisis de nuevas operaciones con origen en el ejercicio.
- Evaluación de la correcta y completa presentación, clasificación y desglose en las Cuentas Anuales.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2023 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 Entidad, 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 auditoría 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 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.

MOORE IBÉRICA DE AUDITORÍA, S.L.P.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S-0359)



Francisco Martínez Casado

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de cuentas con el nº 15.991)

Madrid, 1 de abril de 2024



MOORE IBERICA DE
AUDITORÍA, S.L.P. .

2024 Núm. 01/24/04628

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023

- Balance de situación.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto.
- Estado de flujos de efectivo del ejercicio.
- Memoria.
- Informe de Gestión.



CLASE 8.^a



OP1205596



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 ACTIVO (Euros)			
	Notas memoria	SALDO a 31.12.23	SALDO a 31.12.22
A) ACTIVO NO CORRIENTE		265.289.571,65	254.019.273,30
I.- Inmovilizado intangible	5	-	-
II.- Inmovilizado material	6	10.812.726,28	7.182.307,34
2.- Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		9.333.458,40	6.641.888,14
3.- Inmovilizado en curso y anticipos		1.479.267,88	540.419,20
III.- Inversiones inmobiliarias	7	236.419.003,31	246.236.249,54
2.- Construcciones		236.419.003,31	246.236.249,54
IV.- Inversiones en empresas del grupo y asociadas l/p	8 / 15	17.547.841,66	-
2.- Créditos a empresas		17.547.841,66	-
V.- Inversiones financieras a largo plazo	8	100.211,19	100.211,19
5.- Otros activos financieros.		100.211,19	100.211,19
VI.- Activos por impuestos diferidos	13	409.789,21	500.505,23
B) ACTIVO CORRIENTE		6.124.572,48	2.048.899,25
III.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	6.065.454,40	1.922.474,09
1.- Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		4.781,41	30.018,26
2.- Clientes empresas del grupo y asociadas		5.967.414,82	1.719.102,52
3.- Deudores varios.		55.780,31	12.537,01
4.- Personal		-	500,00
5.- Activos por impuesto corriente		37.477,86	160.316,30
V.- Inversiones financieras a corto plazo	8	1.620,49	1.050,72
5.- Otros activos financieros.		1.620,49	1.050,72
VI.- Periodificaciones a corto plazo		13.933,33	42.433,33
VII.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		43.564,26	82.941,11
1.- Tesorería.		43.564,26	82.941,11
TOTAL ACTIVO		271.414.144,13	256.068.172,55



CLASE 8.^a



OP1205597



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 PASIVO (Euros)			
	Notas memoria	SALDO a 31.12.23	SALDO a 31.12.22
A) PATRIMONIO NETO		266.652.386,85	248.569.208,65
A-1) Fondos propios	9	263.854.028,77	245.605.827,93
I.- Capital		49.970.000,00	49.800.000,00
1.- Capital escriturado.		49.970.000,00	49.800.000,00
II.- Prima de emisión		196.328.493,04	194.579.193,04
III.- Reservas		631.686,08	281.116,17
1.- Legal y estatutarias		555.669,91	205.100,00
2.- Otras reservas		76.016,17	76.016,17
VII.- Resultado del ejercicio.		22.593.379,85	3.505.699,07
VIII.- Dividendo a cuenta		(5.669.530,20)	(2.560.180,35)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	10	2.798.358,08	2.963.380,72
B) PASIVO NO CORRIENTE		2.157.916,34	5.699.789,37
II.- Deudas a largo plazo	11	247.655,69	251.752,51
2.- Deudas con entidades de crédito		-	4.096,82
5.- Otros pasivos financieros		247.655,69	247.655,69
III.- Deudas con empresas del grupo y asociadas	12 / 15	-	3.430.602,15
IV.- Pasivos por impuesto diferido	13	1.910.260,65	2.017.434,71
C) PASIVO CORRIENTE		2.603.840,94	1.799.174,53
III.- Deudas a corto plazo	11	1.824.206,58	724.314,68
2.- Deudas con entidades de crédito		-	604.538,38
5.- Otros pasivos financieros		1.824.206,58	119.776,30
IV.- Deudas con empresas del grupo y asociadas	11 / 15	-	56.778,90
V.- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	779.634,36	1.018.080,95
2.- Proveedores, empresas del grupo y asociadas		6.939,85	-
3.- Acreedores varios		490.020,82	834.677,26
4.- Personal		5.549,48	6.048,41
6.- Otras deudas con las Administraciones Públicas		277.124,21	177.355,28
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		271.414.144,13	256.068.172,55



CLASE 8.^a



OP1205598



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023			
(En euros)			
	Notas	SALDO a 31.12.23	SALDO a 31.12.22
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.- <i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	19	36.536.924,22	26.684.852,97
b) Prestación de servicios		36.536.924,22	26.684.852,97
5.- <i>Otros ingresos de explotación.</i>		1.392,53	1.035,42
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		1.392,53	635,42
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		-	400,00
6.- <i>Gastos de personal</i>		(517.865,92)	(445.412,88)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(423.620,39)	(381.086,22)
b) Cargas sociales.	14	(94.245,53)	(64.326,66)
7.- <i>Otros gastos de explotación</i>		(3.287.799,71)	(3.017.340,51)
a) Servicios exteriores.		(429.783,29)	(358.966,96)
b) Tributos.		(2.846.992,50)	(2.639.057,58)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(11.023,92)	(19.315,97)
8.- <i>Amortización del inmovilizado.</i>	5 / 6 / 7	(10.695.075,77)	(10.661.977,80)
9.- <i>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero</i>		165.022,64	165.022,64
11.- <i>Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado</i>		271.699,03	(5.544.306,14)
a) Deterioros y pérdidas		251.824,65	(5.532.103,80)
b) Resultados por enajenaciones y otras		19.874,38	(12.202,34)
13.- <i>Otros resultados</i>		5.940,96	1.521,00
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		22.480.237,98	7.183.394,70
12.- <i>Ingresos financieros</i>		185.625,30	548,79
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		185.625,30	548,79
b 1) En empresas y entidades del grupo y asociadas		184.919,25	-
b 2) En terceros		706,05	548,79
13.- <i>Gastos financieros</i>		(88.941,47)	(353.592,15)
a) Por deudas con empresas grupo y asociadas		(45.608,56)	(70.140,00)
b) Por deudas con terceros.		(43.332,91)	(283.452,15)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		96.683,83	(353.043,36)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		22.576.921,81	6.830.351,34
17.- <i>Impuestos sobre beneficios.</i>	13	16.458,04	(3.324.652,27)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADA		22.593.379,85	3.505.699,07
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		22.593.379,85	3.505.699,07



OP1205599

CLASE 8.^a

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO COMPANIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
 (Importes en euros)

	Notas	2023	2022
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		22.593.379,85	3.505.699,07
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	10	(165.022,64)	(165.022,64)
VI. Por valoración de instrumentos financieros.			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		(165.022,64)	(165.022,64)
IX. Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		22.428.357,21	3.340.676,43

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO COMPANIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
 (Importes en euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Resultado ejercicios anteriores	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendos	Subvenciones	Total
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2021	49.800.000,00	194.579.193,04	(1.786.806,66)	16.922,85	2.050.999,98	-	2.346.302,55	247.006.611,76
I. Ajustes por cambios de criterio 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022	49.800.000,00	194.579.193,04	(1.786.806,66)	16.922,85	2.050.999,98	-	2.346.302,55	247.006.611,76
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	3.505.699,07	-	(165.022,64)	3.340.676,43
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	(2.560.180,35)	-	(2.560.180,35)
1. Aumentos de capital.	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital.	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(2.560.180,35)	-	(2.560.180,35)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	1.786.806,66	264.193,32	(2.050.999,98)	-	782.100,81	782.100,81
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2022	49.800.000,00	194.579.193,04	-	281.116,17	3.505.699,07	(2.560.180,35)	2.963.380,72	248.569.208,65
I. Ajustes por cambios de criterio 2022	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2022	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023	49.800.000,00	194.579.193,04	-	281.116,17	3.505.699,07	(2.560.180,35)	2.963.380,72	248.569.208,65
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	22.593.379,85	-	(165.022,64)	22.428.357,21
II. Operaciones con socios o propietarios.	170.000,00	1.749.300,00	-	-	-	(5.669.530,20)	-	(3.750.230,20)
1. Aumentos de capital.	170.000,00	1.749.300,00	-	-	-	-	-	1.919.300,00
2. (-) Reducciones de capital.	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(5.669.530,20)	-	(5.669.530,20)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	350.569,91	(3.505.699,07)	2.560.180,35	-	(594.948,81)
E. SALDO FINAL DEL AÑO 2023	49.970.000,00	196.328.493,04	-	631.686,08	22.593.379,85	(5.669.530,20)	2.798.358,08	266.652.386,85



CLASE 8.^a



OP1205600



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Importes en euros)			
	Notas	2023	2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		22.576.921,81	6.830.351,34
2. Ajustes del resultado		10.172.694,19	16.413.620,63
a) Amortización del inmovilizado (+).	5, 6	10.695.075,77	10.661.977,80
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	7	(240.800,73)	5.551.419,77
d) Imputación de subvenciones (-).	10	(165.022,64)	(165.022,64)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		(19.874,38)	12.202,34
g) Ingresos financieros (-).		(185.625,30)	(548,79)
h) Gastos financieros (+).		88.941,47	353.592,15
k) Otros ingresos y gastos (+/-).			
3. Cambios en el capital corriente		(2.659.520,54)	(806.658,31)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	8	(4.154.004,23)	(920.415,32)
c) Otros activos corrientes (+/-).		28.500,00	41.092,24
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	11	923.314,88	72.664,77
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		542.668,81	
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		96.683,83	(353.043,36)
a) Pagos de intereses (-).		(88.941,47)	(353.592,15)
c) Cobros de intereses (+).		185.625,30	548,79
d) Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-).	13	-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		30.186.779,29	22.084.270,30
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(22.884.960,88)	(1.483.205,46)
a) Empresas del grupo y asociadas.		(17.547.841,66)	
c) Inmovilizado material.	6	(5.336.549,45)	(1.481.585,50)
e) Otros activos financieros.		(569,77)	(1.619,96)
7. Cobros por desinversiones (+)		1.100.000,00	146.097,26
a) Empresas del grupo y asociadas.	15	-	146.097,26
d) Inversiones inmobiliarias.		1.100.000,00	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(21.784.960,88)	(1.337.108,20)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.919.300,00	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).	9	1.919.300,00	
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(4.096.016,25)	(18.474.869,79)
a) Emisión		-	3.641.108,72
2. Deudas con entidades de crédito (+).	11	-	599.869,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).	15	-	3.041.239,72
b) Devolución y amortización de		(4.096.016,25)	(22.115.978,51)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	11	(608.635,20)	(22.115.978,51)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(3.487.381,05)	
4. Otras deudas (-).		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(6.264.479,01)	(2.560.180,35)
a) Dividendos (-).	9.4	(6.264.479,01)	(2.560.180,35)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(8.441.195,26)	(21.035.050,14)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		82.941,11	370.829,15
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		43.564,26	82.941,11



CLASE 8.^a



OP1205601



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2023

1. - ACTIVIDAD

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (antes denominada NORDESTE PROPERTIES, S.L., en adelante la Sociedad o la Compañía), se constituyó como Sociedad Limitada, el día 1 de diciembre 2020, como consecuencia de un proceso de reestructuración empresarial de fusión-escisión.

Con fecha 24 de junio de 2022 se elevó a público la escritura de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, de modificación de su objeto y denominación social así como de aprobación de sus nuevos estatutos, con objeto de adaptar la Sociedad a los requerimientos establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante SOCIMI).

En el mes de septiembre de 2022 la Sociedad celebró Junta General Extraordinaria en la que se acuerda acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2022 y siguientes. La comunicación preceptiva a la Administración Tributaria se realizó con fecha 28 de septiembre de 2022.

De acuerdo con la disposición transitoria 1^a de la Ley 11/2009, la compañía tiene un plazo de dos años desde la fecha de adopción del régimen fiscal especial para que sus acciones estén admitidas a cotización. Está previsto solicitar la admisión de las acciones de la sociedad en un sistema multilateral de negociación durante el ejercicio 2024, cumpliendo el mencionado requisito.

El objeto social de la entidad es el siguiente;

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del IVA.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.



CLASE 8.^a



0P1205602



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

c) La tenencia de 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.

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.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

En cuanto al régimen legal aplicable a la entidad, le resulta de aplicación la normativa mercantil española, en especial la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. Por otro lado, desde el ejercicio 2022 le resulta de aplicación el régimen legal establecido en la Ley 11/2009 para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en esta disposición.

Régimen SOCIMI

El artículo 3 de la Ley 11/2009, establece determinados requisitos para este tipo de Sociedades, a saber:

- Deben 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 en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- 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 por parte de la Sociedad 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 ligados a las inversiones antes mencionadas.



CLASE 8.^a



OP1205603



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, 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. De los requisitos preceptivos se encuentra pendiente de cumplir el de admisión a cotización de las acciones de la entidad en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. Los Administradores de la Sociedad prevén cumplir con este requisito a lo largo del año 2024 con lo que se cumpliría con lo previsto en la mencionada disposición.

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 socios con un porcentaje de participación superior al 5% están 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 socios. 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.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de 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 concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas.

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.



CLASE 8.^a



OP1205604



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y solo podrá haber una clase de acciones.
- 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.

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 período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

2. - BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Marco Normativo de Información financiera aplicable a la sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y las obligaciones de información a detallar en las cuentas anuales.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



CLASE 8.^a



OP1205605



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las Cuentas Anuales de 2023, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. El Consejo de Administración considera que dichas cuentas serán aprobadas sin cambios significativos.

Se han considerado “*compañías del grupo, multigrupo y asociadas*” aquellas que se encuentran vinculadas por relaciones análogas a las establecidas en la norma 13^a de elaboración de las cuentas anuales del Plan General de Contabilidad y “*otras partes vinculadas*” aquellas entidades que mantienen relaciones análogas a las establecidas en la norma 15^a de elaboración de las Cuentas Anuales del Plan General de Contabilidad.

No obstante, la Sociedad no forma parte de ningún grupo a efectos del artículo 42 del Código de Comercio por lo que no se formulan cuentas anuales consolidadas. En la nota 15 de la memoria se ofrece la información referente a estas entidades.

Los principales criterios contables que se han seguido para la elaboración de los estados financieros adjuntos se exponen en el apartado 4 de esta memoria.

2.3 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas las únicas estimaciones utilizadas por los Administradores de la sociedad se refieren a la cuantificación de algunos activos, pasivos, ingresos y gastos y compromisos que figuran reflejados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:



CLASE 8.^a



OP1205606



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

- Estimación de la vida útil de activos no corrientes (inmovilizado material e inversiones inmobiliarias)
- El valor de mercado de determinados activos inmobiliarios, así como la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de estos activos.
- La recuperabilidad de los créditos fiscales activados

Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias. Cuantificación de posibles pérdidas por deterioro.

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por experto independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution Of Chartered Suveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La compañía ha encargado a expertos independientes la valoración de todas sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes para la determinación del valor razonable, fue el método de descuento de flujos de caja, mediante las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llevar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Las rentabilidades estimadas dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio.

Recuperabilidad de los créditos fiscales activados

Al cierre del ejercicio 2023, la compañía mantiene activos por diferencias temporales deducibles por importe de 410 miles de euros, principalmente activos por diferencias temporarias deducibles y créditos por pérdidas fiscales de ejercicios anteriores y del propio ejercicio, que podrán compensarse con pasivos por diferencias temporarias imponibles contabilizadas. Estas diferencias temporarias están excluidas del régimen especial SOCIMI del impuesto sobre sociedades por lo que tributan al tipo de gravamen general del impuesto del 25%.

Durante el ejercicio anterior se han regularizado activos por deducciones activadas procedentes de ejercicios anteriores que como consecuencia de la aplicación del régimen especial SOCIMI no podrán compensarse antes del plazo máximo permitido para su



CLASE 8.^a



OP1205607



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

aplicación. El importe de las deducciones regularizadas contra la cuenta de resultados ascendió a 3.325 miles de euros.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2023 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a la normativa, de forma prospectiva.

Empresa en funcionamiento:

Las presentes cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, sin que existan factores o incertidumbres que pudieran suponer dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando.

2.5 Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se presentan comparadas con las cifras correspondientes al ejercicio anterior.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas 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 se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios significativos en criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.



CLASE 8.^a



OP1205608



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

3. – DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Socios para su aprobación es la siguiente:

Distribución de resultados (euros)		
Concepto	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Base de reparto		
Resultado contable del ejercicio después de Impuestos beneficio / (perdidas)	22.593.379,85	3.505.699,07
Distribución		
A Reserva Legal	2.259.337,99	350.569,91
A Reservas Voluntarias	4.066.808,37	-
A Dividendos	16.267.233,49	3.155.129,16

(Se ofrece a efectos comparativos la propuesta realizada en el ejercicio anterior)

El 23 de febrero de 2023, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 853.393,46 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2023, el pago se realizó el 25/02/2023.

El 23 de mayo de 2023, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 853.393,46 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2022, el pago se realizó el 25/05/2023.

El 07 de junio de 2023, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 2.250.130,02 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2023, el pago se realizó el 09/06/2023.

El 25 de agosto de 2023, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 856.306,64 euros de dividendo a cuenta, considerando el resultado del ejercicio 2023, el pago se realizó el 31/08/2023.

El 28 de noviembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 856.306,64 euros de dividendo a cuenta, considerando el resultado del ejercicio 2023, el pago se realizó el 28/11/2023.

La suma de los 5 dividendos anteriores se corresponde con los dividendos a cuenta que figuran en las cuentas anuales de la compañía al cierre del ejercicio 2023 y que ascienden a 5.669 miles de euros.

Los estados contables provisionales formulados por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos son los siguiente:



CLASE 8.^a



OP1205609



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2023					
Concepto	Importe en euros 1º Reparto	2º Reparto	3º Reparto	4º Reparto	5º Reparto
Resultado neto de impuestos provisional	2.347.399,02	8.348.950,21	8.601.920,96	13.361.114,07	20.529.631,67
Menos, dotación de reserva legal	234.739,90	834.895,02	860.192,10	1.336.111,41	2.052.963,17
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Dividendos ya distribuidos en el año	-	853.393,45	1.706.786,90	3.956.916,92	4.813.223,56
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2023	2.112.659,12	6.660.661,74	6.034.941,96	8.068.085,74	13.663.444,94
Dividendos a cuenta distribuidos en acuerdo de junta	853.393,45	853.393,45	2.250.130,02	856.306,64	856.306,64

Previsión de tesorería del periodo entre fecha de acuerdo y un año después					
Concepto					
Saldo de tesorería a fecha de acuerdo	361.656,23	29.496,17	28.684,13	29.496,17	57.807,23
Cobros proyectados	34.287.790,51	50.006.571,72	46.554.264,00	51.245.111,41	46.321.973,20
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	19.301.527,48	26.426.516,76	25.844.642,47	22.602.331,36	22.761.729,45
Saldos de tesorería proyectado (un año después)	15.347.919,26	23.609.551,13	20.738.305,66	28.672.276,22	23.618.050,98

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- El 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones de otras entidades.
- El 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones de otras entidades.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La propuesta que realizan los Administradores a la Junta General de Accionistas es el 80% de los beneficios obtenidos.

4. – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1.- Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente



CLASE 8.^a



OP1205610



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

a) Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

4.2. – Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente a su precio de adquisición o a su coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro si las hubiera. La amortización está calculada siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización en función del plazo de vida útil estimado para cada elemento del inmovilizado material.

Los intereses de los préstamos asociados a las construcciones en curso incrementan el valor de coste del inmovilizado.

Los coeficientes de amortización y años de vida útil son los siguientes:

Amortización del inmovilizado material		
Elementos del inmovilizado	Años de vida útil	% amortización
Maquinaria	8	12
Instalaciones	10	10
Grandes reparaciones sobre instalaciones	10	10
Utillaje	de 3 a 4	30 - 25
Menaje y lencería	de 3 a 4	30 - 25
Cristalería	2	50
Mobiliario y equipos de oficina	10	10
Equipos para procesos de la información .	4	25
Decoración	6	18
Elementos de transporte	6	16

4.3 - Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.



CLASE 8.^a



OP1205611



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoren sus flujos de caja futuros o no amplíen la vida útil de los activos, se registran en la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los coeficientes de amortización y años de vida útil son los siguientes:

Amortización de las inversiones inmobiliarias		
Elementos del inmovilizado	Años de vida útil	% amortización
Edificios	de 100 a 33,3	1,2 y 3

Con periodicidad anual, la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. En consecuencia, se producirá una pérdida por deterioro cuando el valor en libros de un activo supere su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las pérdidas por deterioro así como las reversiones de las mismas, se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se devengan. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Cuando una inversión inmobiliaria se deteriora, las amortizaciones de ejercicios siguientes se determinan considerando el nuevo valor en libros del activo y su vida útil.

4.4. – Arrendamientos

4.4.1.- Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el



CLASE 8.^a



OP1205612



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

mismo importe. Dicho importe se encuentra valorado a valor razonable del bien arrendado. 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. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

4.4.2.- Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

4.5. – Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros que posee la sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

4.5.1.-Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

a) 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 empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.



CLASE 8.^a



OP1205613



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Valoración inicial

Inicialmente se valoran por su valor razonable, 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 tienen 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.

Valoración posterior

Posteriormente se valoran a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan 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 se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado. La pérdida por deterioro de valor de estos activos financieros es la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima que se van a generar y su valor en libros. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se reconocen como un gasto o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Activos financieros a coste.

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.



CLASE 8.^a



OP1205614



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Valoración inicial

Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo cuyos costes de transacción se imputan a resultados.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Los préstamos participativos se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que corresponda a la empresa, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.



CLASE 8.^a



OP1205615



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las categorías de activos financieros mencionadas anteriormente.

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- a) Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).
- b) Forme 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, o
- c) Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos 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. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.^a



OP1205616



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

4.5.2 Pasivos financieros

Clasificación

Los pasivos financieros que posee la sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

Pasivos Financieros a coste Amortizado.

Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Valoración inicial

Inicialmente se valoran 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 le sean directamente atribuibles. 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 pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Posteriormente se valoran a 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 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.

La sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6.- Fianzas a corto y largo plazo

Las fianzas y los depósitos están contabilizados por la cantidad depositada que coincide con el importe a recuperar en su día, dado que en el caso de las fianzas a largo plazo la diferencia entre su coste amortizado y el importe desembolsado es insignificante.



CLASE 8.^a



OP1205617



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

4.7. – Impuesto sobre beneficios

Régimen especial SOCIMI del impuesto sobre sociedades

La Sociedad está acogida al régimen especial establecido en el artículo 9 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (nota 1 de esta memoria).

No obstante, en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 se establece un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo.

El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido, la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de ajuste en el futuro derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y las hipótesis empleadas sean razonables, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja en los próximos ejercicios, lo que se haría, en su caso, de forma prospectiva.

Régimen General

El régimen especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009 prevé ciertos supuestos en los que las rentas se ven sometidas al gravamen general del impuesto.

De esta forma, el incumplimiento del requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.



CLASE 8.^a



OP1205618



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Por otro lado, el régimen fiscal de entrada-salida de este régimen especial regulado en el artículo 12 de la Ley 11/2009, establece que tributan al tipo de gravamen general los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible del impuesto en el momento de aplicación del régimen fiscal especial.

La compañía cuenta con activos y pasivos diferidos que al cierre del ejercicio 2023 ascienden a 410 miles de euros y 1.910 miles de euros respectivamente, generados con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial y que por tanto tributarán en ejercicios futuros al tipo de gravamen general del 25%.

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 la sociedad satisface 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. Estos 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.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. 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.

4.8. – Ingresos y gastos

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.



CLASE 8.^a



OP1205619



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos ordinarios de la compañía consisten principalmente en el arrendamiento de los hoteles de su propiedad a la sociedad H. Santos D, S.L. que se encarga de su explotación, según se indica en las notas 15.1 y 19.

El importe de estos ingresos consiste en una parte variable en función del nivel de producción de cada hotel.

Por otro lado se obtienen ingresos por el arrendamiento de locales y viviendas, estos ingresos vienen determinados en el contrato de alquiler con los inquilinos

En base al modelo de reconocimiento de ingresos, los servicios por el arrendamiento de los hoteles se reconocen a medida que estos se van prestando y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como activo.

Los ingresos se valoran netos de impuestos y descuentos.

4.9. – Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones entre partes vinculadas se registran a valor razonable.

4.10. - Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones se valoran por el valor razonable del importe concedido y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.



CLASE 8.^a



OP1205620



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Al tratarse de subvenciones no reintegrables se encuentran registradas, por el importe pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias, en patrimonio neto.

5. – INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y el movimiento de las distintas cuentas del inmovilizado intangible y de su correspondiente amortización acumulada durante el ejercicio 2023 comparado con la composición y movimiento del ejercicio 2022 anterior han sido los siguientes:

Inmovilizado Intangible Ejercicio 2023 (Importes en euros)				
Concepto	Saldo al 31.12.22	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.23
Coste				
Aplicaciones informáticas	57.953,79	-	-	57.953,79
Total Coste	57.953,79			57.953,79
Amortización Acumulada				
Aplicaciones informáticas	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total Amort. Acumulada	(57.953,79)			(57.953,79)
Total valor neto contable	-			-

Inmovilizado Intangible Ejercicio 2022 (Importes en euros)				
Concepto	Saldo al 31.12.21	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.22
Coste				
Aplicaciones informáticas	57.953,79	-	-	57.953,79
Total Coste	57.953,79			57.953,79
Amortización Acumulada				
Aplicaciones informáticas	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total Amort. Acumulada	(57.953,79)			(57.953,79)
Total valor neto contable	-			-

El inmovilizado intangible se encuentra totalmente amortizado al cierre del ejercicio, al igual que en el ejercicio anterior.

6. – INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y el movimiento de las distintas cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada durante el ejercicio 2023 comparado con la composición y movimiento del ejercicio 2022 anterior han sido los siguientes:



OP1205621

CLASE 8.^a

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. Cuentas Anuales ejercicio 2023

Inmovilizado Material Ejercicio 2023 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.22	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.23
Coste					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	20.232,72	-	-	-	20.232,72
Uillaje	587.121,48	9.263,92	-	-	596.385,40
Otras instalaciones	7.105.790,28	2.908.567,06	-	10.026,03	10.024.383,37
Mobiliario	6.439.195,39	724.860,60	-	744.983,16	7.909.039,15
Equipos proceso de información	112.698,57	-	-	-	112.698,57
Elementos de transporte	16.600,00	-	-	-	16.600,00
Otro inmovilizado material	896.961,44	-	-	-	896.961,44
Construcciones en curso	540.419,20	1.693.857,87	-	(755.009,19)	1.479.267,88
Total Coste	15.719.019,08	5.336.549,45			21.055.568,53
Amortización Acumulada					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	(13.515,28)	(2.427,92)	-	-	(15.943,20)
Uillaje	(264.859,43)	(40.746,89)	-	-	(305.606,32)
Otras instalaciones	(3.742.550,11)	(926.923,44)	-	-	(4.669.473,55)
Mobiliario	(3.528.272,58)	(700.156,33)	-	-	(4.228.428,91)
Equipos proceso de información	(109.069,54)	(1.391,51)	-	-	(110.461,05)
Elementos de transporte	(14.084,17)	(2.515,83)	-	-	(16.600,00)
Otro inmovilizado material	(864.360,63)	(31.968,59)	-	-	(896.329,22)
Total Amort. Acumulada	(8.536.711,74)	(1.706.130,51)	-	-	(10.242.842,25)
Total valor neto contable	7.182.307,34				10.812.726,28

Inmovilizado Material Ejercicio 2022 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.21	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.22
Coste					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	20.232,72	-	-	-	20.232,72
Uillaje	528.946,27	58.175,21	-	-	587.121,48
Otras instalaciones	6.612.371,38	740.020,78	(246.601,88)	-	7.105.790,28
Mobiliario	6.329.264,81	140.436,46	(30.505,88)	-	6.439.195,39
Equipos proceso de información	110.164,72	2.533,85	-	-	112.698,57
Elementos de transporte	16.600,00	-	-	-	16.600,00
Otro inmovilizado material	896.961,44	-	-	-	896.961,44
Construcciones en curso	-	540.419,20	-	-	540.419,20
Total Coste	14.514.541,34	1.481.585,50	(277.107,76)		15.719.019,08
Amortización Acumulada					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	(11.087,36)	(2.427,92)	-	-	(13.515,28)
Uillaje	(463.392,68)	(48.068,63)	246.601,88	-	(264.859,43)
Otras instalaciones	(3.094.359,69)	(666.493,96)	18.303,54	-	(3.742.550,11)
Mobiliario	(2.891.262,19)	(637.010,39)	-	-	(3.528.272,58)
Equipos proceso de información	(106.963,45)	(2.106,09)	-	-	(109.069,54)
Elementos de transporte	(11.428,17)	(2.656,00)	-	-	(14.084,17)
Otro inmovilizado material	(716.852,10)	(147.508,53)	-	-	(864.360,63)
Total Amort. Acumulada	(7.295.345,64)	(1.506.271,52)	264.905,42	-	(8.536.711,74)
Total valor neto contable	7.219.195,70				7.182.307,34

El inmovilizado material totalmente amortizado, por grupos de elementos, a 31 de diciembre de 2023 comparado con las cifras del ejercicio anterior es el siguiente:



OP1205622

CLASE 8.^a**NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.**
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Elementos del inmovilizado material totalmente amortizados		
Concepto	Importe 31.12.2023	Importe 31.12.2022
Importes en euros		
Uillaje	236.997,82	204.742,55
Equipos proceso de información	110.164,72	103.936,44
Elementos de transporte	16.600,00	
Otro inmovilizado material	890.349,44	174.307,61
Total	1.254.111,98	482.986,60

7. – INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y el movimiento de las distintas partidas incluidas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias y de su correspondiente amortización acumulada durante el ejercicio 2023 comparado con la composición y movimiento del ejercicio 2022 anterior han sido los siguientes:

Inversiones inmobiliarias Ejercicio 2023 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.22	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.23
Coste					
Solares y vivienda	54.184.822,51		(451.243,85)	-	53.733.578,66
Construcciones	320.159.574,55		(868.256,12)		319.291.318,43
Total Coste Construcciones	374.344.397,06		(1.319.499,97)		373.024.897,09
Amortización Acumulada					
Amort. Acumu. Construcciones	(122.576.043,72)	(8.988.945,26)	183.015,50	-	(131.381.973,48)
Total Amort. Acumulada Construcciones	(122.576.043,72)	(8.988.945,26)	183.015,50	-	(131.381.973,48)
Deterioro de Inversiones Inmobiliarias	(5.532.103,80)		308.183,50		(5.223.920,30)
Total valor neto contable	246.236.249,54	(8.988.945,26)	(828.300,97)	-	236.419.003,31

Durante el ejercicio 2023, la entidad ha vendido un edificio en Vielha, a la empresa a H Santos D, S.L. teniendo en consideración la última tasación de CBRE, que se encontraba deteriorado en 56.358,85 miles de euros. La venta se ha realizado por un importe de 1.100.000 euros, generando un resultado positivo tras la venta por un importe de 19.874,38 euros.



CLASE 8.^a



0P1205623



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Inversiones inmobiliarias Ejercicio 2022 (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.21	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.22
Coste					
Solares y vivienda	54.184.822,51		-	-	54.184.822,51
Construcciones	320.159.574,55		-	-	320.159.574,55
Total Coste Construcciones	374.344.397,06				374.344.397,06
Amortización Acumulada					
Amort. Acumu. Construcciones	(113.420.337,44)	(9.155.706,28)		-	(122.576.043,72)
Total Amort. Acumulada Construcciones	(113.420.337,44)	(9.155.706,28)			(122.576.043,72)
Deterioro de Inversiones Inmobiliarias		(5.532.103,80)			(5.532.103,80)
Total valor neto contable	260.924.059,62	(14.687.810,08)			246.236.249,54

Al cierre del ejercicio 2023 la dirección procede a la revisión del valor de sus inversiones inmobiliarias para adecuarlo al valor de mercado. La valoración en base a la cual se realizaron las correcciones valorativas que se detallan en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, fue realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. siguiendo los criterios mencionados en la nota 2.4 de esta memoria.

Como resultado de dichas valoraciones fue necesario revertir parte del deterioro de valor de ciertas inversiones inmobiliarias de la compañía por importe de 252 miles de euros, del total del deterioro registrado en el ejercicio anterior que ascendió a 5.532 miles de euros en el ejercicio anterior.

Todo el inmovilizado material de la compañía y sus inversiones inmobiliarias se encuentra afectas a la explotación, los criterios de valoración utilizados han sido descritos en la nota 4 de esta memoria.

Las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 13.343.772,13 euros, que se corresponden con los Hoteles Praga, Agumar, Nixe Palace y Santemar (mismo importe en el ejercicio anterior).

El arrendatario de los edificios, tiene formalizado pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material de la sociedad.

Existen subvenciones concedidas directamente relacionadas con los activos recogidos dentro de este epígrafe. La información correspondiente a estas subvenciones se ofrece en la nota 10 de la memoria.

En lo que se refiere a los inmuebles propiedad de la compañía que se registran dentro de la partida **“Construcciones”** se ofrece la siguiente información:



CLASE 8.^a



OP1205624



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Información referente a los Inmuebles propiedad de la Compañía	
Separación entre el valor del terreno, de construcción y amortización acumulada	
Inmuebles destinados a explotación	
Hotelera	
Clasificación	Generadores ingresos
Información 2022	
Terrenos	54.184.822,51
Construcciones	320.159.574,55
Valor de coste 31.12.2022	374.344.397,06
Amortización acumulada	(122.576.043,72)
Deterioro de valor	(5.532.103,80)
Valor neto contable 31.12.2022	246.236.249,54
Información 2023	
Terrenos	53.733.578,65
Construcciones	319.291.318,44
Valor de coste 31.12.2023	373.024.897,09
Amortización acumulada	(131.381.973,48)
Deterioro de valor	(5.223.920,30)
Valor neto contable 31.12.2023	236.419.003,31

Los ingresos obtenidos de estos arrendamientos se detallan en la nota 19 “Información segmentada”, donde se desglosa el importe neto de la cifra de negocios de la Compañía.

La póliza que ostenta la compañía se constituyó en 2015 estando al cierre del ejercicio prácticamente sin disponer, esta póliza tiene garantía hipotecaria sobre el Hotel Praga. A fecha de formulación dicha póliza está cancelada. El inmueble está prácticamente amortizado.

8. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS – ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros clasificados por categorías para el ejercicio 2023, comparados con el ejercicio anterior es el siguiente:

Activos Financieros (Importes en euros)		
	Saldo 31.12.23	Saldo 31.12.22
Descripción	Créditos, Derivados, Otros	Creditos, Derivados, Otros
Clasificados a largo plazo		
Activos financieros a coste amortizado	17.648.052,85	100.211,19
Clasificados a corto plazo		
Activos financieros a coste amortizado	6.029.597,03	1.763.208,51
Total	23.677.649,88	1.863.419,70

8.1. – Activos financieros a coste amortizado

La cartera activos financieros a coste a corto y largo plazo tiene el detalle siguiente:



CLASE 8.^a



OP1205625



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Cartera de activos financieros a coste amortizado		
Descripción	31.12.2023	31.12.2022
Importes en euros		
Créditos concedidos a empresas del grupo (Nota 15)	17.547.841,66	-
Fianzas constituidas	100.211,19	100.211,19
Clasificados en el largo plazo	17.648.052,85	100.211,19
Clientes por ventas y prestación de servicios	4.781,41	30.018,26
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	5.967.414,82	1.719.102,52
Creditos y deudores varios	55.780,31	13.037,01
Fianzas y depositos constituidas	1.620,49	1.050,72
Clasificados en el corto plazo	6.029.597,03	1.763.208,51
Total	23.677.649,88	1.863.419,70

No hay correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de créditos.

9. – FONDOS PROPIOS

El movimiento de las cuentas incluidas en este grupo durante el ejercicio 2023 comparados con el ejercicio anterior es el siguiente:

EJERCICIO 2023

Fondos Propios					
	Saldo al				Saldo al
Concepto	31.12.22	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.23
Importes en euros					
Capital suscrito	49.800.000,00	170.000,00	-	-	49.970.000,00
Prima emisión	194.579.193,04	1.749.300,00	-	-	196.328.493,04
Reserva Legal	205.100,00	-	-	350.569,91	555.669,91
Reservas Voluntarias	76.016,17	-	-	-	76.016,17
Resultados negat. ejer. ant.	-	-	-	-	-
Pérdidas y Ganancias	3.505.699,07	22.593.379,85	-	(3.505.699,07)	22.593.379,85
Dividendo a cuenta	(2.560.180,35)	(5.669.530,20)	-	2.560.180,35	(5.669.530,20)
Totales	245.605.827,93	18.843.149,65	-	(594.948,81)	263.854.028,77



CLASE 8.^a



OP1205626



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

EJERCICIO 2022

Fondos Propios					
	Saldo al				Saldo al
Concepto	31.12.21	Altas	Bajas	Trasposos	31.12.22
Importes en euros					
Capital suscrito	49.800.000,00	-	-	-	49.800.000,00
Prima emisión	194.579.193,04	-	-	-	194.579.193,04
Reserva Legal	-	-	-	205.100,00	205.100,00
Reservas Voluntarias	16.922,85	-	-	59.093,32	76.016,17
Resultados negat. ejer. ant.	(1.786.806,66)	-	-	1.786.806,66	-
Pérdidas y Ganancias	2.050.999,98	3.505.699,07	-	(2.050.999,98)	3.505.699,07
Dividendo a cuenta		(2.560.180,35)	-	-	(2.560.180,35)
Totales	244.660.309,21	945.518,72	-	-	245.605.827,93

9.1. - Capital

Durante el ejercicio 2023 se realiza una ampliación de capital de 170.000 acciones de 1 euro de valor nominal, acompañado de una prima de emisión de 1.749.300,00 €, de 10,29 euros de valor nominal por acción. Dicha ampliación fue aprobada en el acta de la junta extraordinaria celebrada el día 14/07/2023.

Tras la ampliación, el capital social al cierre del ejercicio es de 49.970.000,00 euros dividido en 49.970.000 acciones numeradas del 1 al 49.970.000, inclusive, de 1 euro de valor nominal de cada una de ellas, iguales, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones y que se encuentra totalmente desembolsado.

9.2. – Prima de emisión

Tras la ampliación de capital del ejercicio comentada en el punto anterior, la prima de emisión al cierre del ejercicio 2023 asciende a 196.328.493,04 €, lo que implica una prima individual por cada acción de 3,93 euros por cada acción

9.3. – Reserva legal

La Reserva Legal no alcanza el límite establecido en el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, del 20% del Capital Social. La sociedad debe destinar el 10% de sus beneficios futuros a dotar la Reserva Legal hasta cubrir el citado 20%

La reserva legal sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin, o al aumento de capital únicamente en la parte que exceda del 10% del capital aumentado.



CLASE 8.^a



OP1205627



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

9.4. – Dividendo a cuenta

El 23 de febrero de 2023, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 853.393,46 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2023, el pago se realizó el 25/02/2023.

El 23 de mayo de 2023, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 853.393,46 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2022, el pago se realizó el 25/05/2023.

El 07 de junio de 2023, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 2.250.130,02 euros de dividendo a cuenta, considerando la previsión de resultados para el ejercicio 2023, el pago se realizó el 09/06/2023.

El 25 de agosto de 2023, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 856.306,64 euros de dividendo a cuenta, considerando el resultado del ejercicio 2023, el pago se realizó el 31/08/2023.

El 28 de noviembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de socios aprobó el reparto de 856.306,64 euros de dividendo a cuenta, considerando el resultado del ejercicio 2023, el pago se realizó el 28/11/2023.

10. – SUBVENCIONES

Las subvenciones recibidas pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias tienen el siguiente detalle:

EJERCICIO 2023

Subvenciones Ejercicio 2023				
Subvencion	Saldo a 31.12.22	Subvenciones recibidas	Traspaso resultado	Saldo a 31.12.23
Importes en euros				
Subv. Audiovisuales Miramar	14.199,70	-	(2.380,95)	11.818,75
Subv. Mobiliario Miramar	211.334,03	-	(35.435,61)	175.898,42
Subv.B. equipo Miramar	272.522,53	-	(45.695,44)	226.827,09
Subv.Obra Civil Miramar	2.465.324,46	-	(81.510,64)	2.383.813,82
Total Importe Brutos	2.963.380,72	-	(165.022,64)	2.798.358,08
Impuestos Diferidos	-	-	-	-
Total Sub Netas Impuestos	2.963.380,72	-	(165.022,64)	2.798.358,08



CLASE 8.^a



OP1205628



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

EJERCICIO 2022

Subvenciones Ejercicio 2022				
Subvencion	Saldo a 31.12.21	Subvenciones recibidas	Traspaso resultado	Saldo a 31.12.22
Importes en euros				
Subv. Audiovisuales Miramar	16.580,67	-	(2.380,97)	14.199,70
Subv. Mobiliario Miramar	246.769,64	-	(35.435,61)	211.334,03
Subv.B. equipo Miramar	318.217,97	-	(45.695,44)	272.522,53
Subv.Obra Civil Miramar	2.546.835,10	-	(81.510,64)	2.465.324,46
Total Importe Brutos	3.128.403,38	-	(165.022,66)	2.963.380,72
Impuestos Diferidos	(782.100,84)	-	782.100,84	-
Total Sub Netas Impuestos	2.346.302,55	-	617.078,18	2.963.380,72

Se corresponde a una subvención recibida de la Junta de Andalucía en el 2018 para el desarrollo del Hotel Miramar.

11. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS - PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los pasivos financieros clasificados por categorías para el ejercicio 2023, comparado con el ejercicio anterior es el siguiente:

Descripción	Pasivos Financieros (Importes en euros)			
	Ejercicio 2023		Ejercicio 2022	
	Deudas con entidades de crédito	Debitos, Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Debitos, Derivados y Otros
Clasificados a largo plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado	-	247.655,69	4.096,82	3.678.257,84
Clasificados a corto plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado	-	2.326.716,73	604.538,38	1.017.280,87
Total	-	2.574.372,42	608.635,20	4.695.538,71

11.1. – Deudas con entidades de crédito

La cartera de pasivos financieros a coste amortizado en la categoría de “Deudas con entidades de crédito” recoge el importe pendiente de los préstamos y líneas de créditos vigentes al cierre del ejercicio y tiene el siguiente detalle:



OP1205629

CLASE 8.^a**NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.**
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Deudas con entidades de crédito		
Concepto	Saldo al 31.12.23	Saldo al 31.12.22
Importes en euros		
Líneas de crédito	-	4.096,82
Clasificados en el largo plazo	-	4.096,82
Préstamos	-	599.869,00
Gastos financieros devengados pendientes vcto	-	4.669,38
Clasificados en el corto plazo	-	604.538,38
Total	-	608.635,20

- Sobre las pólizas de crédito utilizadas por la compañía ofrecemos la siguiente información:

Pólizas de Crédito		
Descripción	31.12.2023	31.12.2022
Importes en euros		
Límite de las pólizas a largo plazo	1.900.000,00	8.800.000,00
Dispuesto vencimiento en el L/P	-	4.096,82
Dispuesto vencimiento en el C/P	-	-
Disponible en pólizas de Crédito	1.900.000,00	8.795.903,18

- Póliza de crédito que otorgó Bankinter S.A., con un límite al 31 de diciembre de 2023 de 1.900 miles de euros con garantía sobre el Hotel Praga. El capital dispuesto al cierre del ejercicio asciende a 0,00 euros. A fecha de formulación dicha póliza está cancelada.

El vencimiento de las deudas con entidades crédito en los cinco ejercicios siguientes al cierre del ejercicio anterior se muestra a continuación:

Vencimientos deudas con entidades de crédito 2022				
(Euros)				
Vencimiento	Préstamos Hipotecario	Préstamos	Póliza de créditos	Total
año 2023	-	599.869,00	-	599.869,00
Total vencimiento a corto plaz	-	599.869,00	-	599.869,00
año 2024	-	-	4.096,82	4.096,82
año 2025	-	-	-	-
Total vencimiento a largo plaz	-	-	4.096,82	4.096,82
Total	-	599.869,00	4.096,82	603.965,82

El importe de los ingresos y gastos financieros imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedente de esta cartera de instrumentos financieros corresponde a los intereses financieros calculados por el tipo de interés efectivo.



CLASE 8.^a



OP1205630



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Los gastos financieros de esta cartera imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias tienen el siguiente detalle:

Gastos financieros recogidos en cuenta de pérdidas y ganancias		
Descripción	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Importes en euros		
Gastos por intereses de préstamos y créditos	43.332,91	283.452,15
Pérdidas procedentes de derivados financieros	-	-
Total Gastos Finan. imputados a pérdidas y ganancias	43.332,91	283.452,15

11.2 – Débitos derivados y otros

La partida pasivos a coste amortizado en la categoría de débitos derivados y otros tienen el siguiente detalle:

Cartera de otros debitos y partidas a pagar		
Descripción	31.12.23	31.12.22
Importes en euros		
Préstamos recibidos de empresas del grupo (Nota 15)	-	3.430.602,15
Fianzas recibidas	247.655,69	247.655,69
Clasificados en el largo plazo	247.655,69	3.678.257,84
Proveedores y empresas del grupo	6.939,85	-
Proveedores y acreedores comerciales	18.678,27	782.901,43
Provision facturas pendientes de recibir	471.342,55	51.775,83
Personal	5.549,48	6.048,41
Cuenta corriente empresas del grupo (Nota 15)	-	56.778,90
Proveedores de inmovilizado	1.824.206,58	119.776,30
Clasificados en el corto plazo	2.326.716,73	1.017.280,87
Total	2.574.372,42	4.695.538,71

Información sobre el período de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “deber de información” de la ley 15/2010, de 5 de julio.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y con respecto a la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales en relación con dicha Ley, se presenta la siguiente información:



CLASE 8.^a



OP1205631



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores		
Concepto	Días 2023	Días 2022
Periodo medio de pago a proveedores	30,52	59,70
Ratio de las operaciones pagadas	29,68	30,95
Ratio de las operaciones pendientes de pago	14,11	24,20
	Euros	Euros
Total Pagos realizados	365.194,97	1.115.226,96
Total pagos pendientes	18.670,77	903.139,07

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

Volumen Monetario y Nº Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad				
Concepto	2023		2022	
	Importe	%	Importe	%
Volúmen Monetario	359.827,92	99%	931.354,62	84%
Nº de facturas pagadas	383	96%	354	95%

12. - INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de riesgos financieros de la sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar las exposiciones a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez.

a). – Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

Con carácter general la sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio y no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros. La Sociedad tiene cartera de clientes principalmente empresas relacionadas.



CLASE 8.^a



OP1205632



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

b). – Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundamentada en el mantenimiento de suficiente efectivo o depósitos de liquidez inmediata. La empresa presenta una liquidez suficiente para liquidar sus posiciones de mercado.

La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y disponibilidades de crédito para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales. En el caso de necesidad puntual de financiación, la Sociedad acude a préstamos y pólizas de crédito.

c). – Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

Los tipos de interés de referencia de la deuda, si se contrata, son, fundamentalmente, el Euribor.

13. - SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 28 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal, la opción adoptada por la Junta General de Accionistas de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI regulado en la Ley 11/2009. En consecuencia, desde el ejercicio 2022 la sociedad tributa en relación del Impuesto de Sociedades bajo ese régimen especial. Hasta el ejercicio 2021 la compañía tributaba en relación a este impuesto en el régimen general.

De acuerdo con la legislación vigente las declaraciones efectuadas por los diferentes impuestos no se considerarán definitivas hasta haber sido comprobadas por la Inspección de Hacienda o por haber transcurrido el plazo de prescripción, que es de cuatro años. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Compañía tiene pendientes



CLASE 8.ª



OP1205633



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

de inspección todos los impuestos presentados desde su constitución al estar pendientes de prescripción.

13.1- Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre sociedades

Ejercicio 2023

Conciliación del Resultado Contable con la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades		
Concepto	Régimen Socimi - 0%	Régimen General - 25%
Importes en euros		
Resultado Contable despues de impuestos	22.586.395,13	6.984,72
<u>Diferencias permanentes</u>		
Aumentos		
Impuesto sobre beneficios - regularización de deducciones fiscales	-	(16.458,04)
Gastos no deducibles	59,04	-
<u>Diferencias temporarias</u>		
Aumentos		
Deterioro de inmuebles	-	-
Reversión de impuestos diferidos derivados de la capitalización de intereses con origen en ejercicios anteriores	-	196.450,35
Libertad de amortización	-	78.071,12
Reversion impuestos diferidos por operaciones de leasing con origen en ejercicios anteriores	-	154.174,76
Disminuciones:		
Reversión deterioro de los hoteles	(251.824,65)	(56.358,85)
Reversión ajuste sobre la deducibilidad de amortización contable de los ejercicios 2013-2014	-	(538.511,48)
Base Imponible	22.334.629,52	(175.647,42)



CLASE 8.^a



OP1205634



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Ejercicio 2022

Conciliación del Resultado Contable con la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades

Concepto	Régimen Socimi - 0%	Régimen General - 25%
Importes en euros		
Resultado Contable despues de impuestos	3.505.699,07	-
<u>Diferencias permanentes</u>		
Aumentos		
Impuesto sobre beneficios - regularización de deducciones fiscales	3.324.652,27	-
Gastos no deducibles	-	-
<u>Diferencias temporarias</u>		
Aumentos		
Deterioro de inmuebles	5.532.103,80	-
Reversión de impuestos diferidos derivados de la capitalización de intereses con origen en ejercicios anteriores	-	198.506,43
Libertad de amortización	-	79.169,11
Reversion impuestos diferidos por operaciones de leasing con origen en ejercicios anteriores	-	153.749,16
Disminuciones:		
Reversión ajuste sobre la deducibilidad de amortización contable de los ejercicios 2013-2014	-	(538.511,48)
Base Imponible	12.362.455,14	(107.086,78)

13.2- Desglose del gasto / ingreso por impuestos sobre beneficios en el ejercicio

El desglose del gasto por impuesto de sociedades es el siguiente:

Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades (Euros)		
Concepto	Ej.2023	Ej.2022
Impuesto Corriente	-	-
- Por operaciones continuadas	-	-
Impuesto Diferido	16.458,04	(3.324.652,27)
- Por operaciones continuadas	16.458,04	(3.324.652,27)
Total gasto por impuesto	16.458,04	(3.324.652,27)



CLASE 8.^a



OP1205635



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

13.3 Activos por impuesto diferido

La partida de activos por impuestos diferidos de los ejercicios 2023 y 2022 tiene el siguiente detalle:

Activos por impuesto diferido EJERCICIO 2023					
(Euros)					
	Saldo 31.12.2022	Ejercicio 2022		Saldo 31.12.2023	
Impuestos diferidos derivados de diferencias temporarias en la amortización					
Año de generación	Base a 31.12.2022	Diferidos al cierre	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2023
Año 2013	546.949,48	136.737,37	(68.368,67)	68.368,71	273.474,84
Año 2014	530.073,56	132.518,39	(66.259,20)	66.259,19	265.036,76
Subtotal	1.077.023,04	269.255,76	(134.627,87)	134.627,90	538.511,60
Impuestos diferidos derivados de bases imponibles negativas pendientes de compensar					
Año de generación	Base a 31.12.2022	Diferidos al inicio ejerc.	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2023
Año 2020	817.911,16	204.477,77	-	204.477,77	817.911,16
Año 2022	107.086,80	26.771,70	-	26.771,70	107.086,80
Año 2023			43.911,85	43.911,85	175.647,38
Subtotal	924.997,96	231.249,47	43.911,85	275.161,32	1.100.645,34
		Inicio Ejercicio	Movimiento 2023	Cierre del Ejercicio	
Activos por impuestos diferidos	500.505,23		(90.716,03)	409.789,21	

Activos por impuesto diferido EJERCICIO 2022					
(Euros)					
	Saldo 31.12.2021	Ejercicio 2022		Saldo 31.12.2022	
Impuestos diferidos derivados de diferencias temporarias en la amortización					
Año de generación	Base a 31.12.2021	Diferidos al inicio ejerc.	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2022
Año 2013	820.424,12	205.106,03	(68.368,67)	136.737,37	546.949,48
Año 2014	795.110,36	198.777,59	(66.259,20)	132.518,39	530.073,56
Subtotal	1.615.534,48	403.883,62	(134.627,87)	269.255,76	1.077.023,04
Impuestos diferidos derivados de bases imponibles negativas pendientes de compensar					
Año de generación	Base a 31.12.2021	Diferidos al inicio ejerc.	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2021
Año 2020	817.911,16	204.477,77		204.477,77	817.911,08
Año 2022			26.771,70	26.771,70	107.086,80
Subtotal		204.477,77	26.771,70	231.249,47	924.997,88
Impuestos diferidos derivados de deducciones pendientes de aplicar					
Deducciones	Origen	Límite	Importe pendiente al inicio	Generado/ (Cancelado)	Importe pendiente al cierre
Exposición universal Zaragoza (2008)	2.008	2.023	3.324.652,27	(3.324.652,27)	0,00
Reversión medidas Temporales	2.020		-	-	0,00
Total imptos diferidos por Derch. Deducc.			3.324.652,27	(3.324.652,27)	0,00
		Inicio Ejercicio	Movimiento 2022	Cierre del Ejercicio	
Activos por impuestos diferidos	3.933.013,65		(3.432.508,44)	500.505,23	



CLASE 8.^a



OP1205636



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

13.4 Pasivos por impuesto diferido

La partida de pasivos por impuestos diferidos de los ejercicios 2023 y 2022 tiene el siguiente detalle:

Pasivos por impuesto diferido 2023				
(Euros)				
Concepto	Saldo a 31.12.2023	Saldo a 31.12.2022	Variación	
			Impuesto devengado	Cambio tipo impositivo
Por operaciones de leasing	292.252,80	330.796,49	(38.543,69)	
Por activación intereses	1.073.000,21	1.122.112,80	(49.112,59)	
Por amortización de Pymes	155.377,16	155.377,16	-	
Por libertad de amortización	389.630,48	409.148,26	(19.517,78)	
Pasivos impuesto diferido PyG	1.910.260,65	2.017.434,71	(107.174,06)	-
Por Subvenciones	-	-	-	
Pasivos impuesto diferido Patrimonio	-	-	-	-
Total pasivos por impuesto diferido	1.910.260,65	2.017.434,71	(107.174,06)	-

Pasivos por impuesto diferido 2022				
(Euros)				
Concepto	Saldo a 31.12.2022	Saldo a 31.12.2021	Variación	
			Impuesto devengado	Cambio tipo impositivo
Por operaciones de leasing	330.796,49	369.233,78	(38.437,29)	
Por activación intereses	1.122.112,80	1.171.739,41	(49.626,61)	
Por amortización de Pymes	155.377,16	155.377,16	-	
Por libertad de amortización	409.148,26	428.940,54	(19.792,28)	
Pasivos impuesto diferido PyG	2.017.434,71	2.125.290,89	(107.856,18)	-
Por Subvenciones	-	782.100,81	(782.100,81)	
Pasivos impuesto diferido Patrimonio	-	782.100,81	(782.100,81)	-
Total pasivos por impuesto diferido	2.017.434,71	2.907.391,70	(889.956,99)	-

Los saldos con las **Administraciones Públicas** tienen el siguiente detalle:

Administraciones Públicas Deudoras			
(Euros)			
Vencimiento	31.12.23	31.12.22	
Activos por impuesto corriente	37.477,86	160.316,30	
Total Administraciones Públicas Deudoras	37.477,86	160.316,30	



CLASE 8.^a



OP1205637



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Administraciones Públicas Acreedoras (Euros)		
Vencimiento	31.12.23	31.12.22
H.P. Acreedora por IVA	236.431,10	139.940,10
H.P. Acreedora por retenciones practicadas	31.659,05	28.897,67
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	9.034,06	8.517,49
Total Otras deudas con Administraciones Públicas	277.124,21	177.355,26

13.5 información requerida por el artículo 86 de la ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades en relación a la operación de escisión en virtud de la cual se constituye la compañía en el ejercicio 2020

La información requerida por el artículo 86 de la ley 27/2014 aparece detallada en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

13.6 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, 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 la información referente de la sociedad:

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

Al cierre del ejercicio 2023 la compañía mantiene reservas positivas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial SOCIMI por importe de 281 miles de euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI.

Al cierre del ejercicio 2023 la compañía mantiene reservas positivas originadas en el ejercicio procedentes de la aplicación del régimen especial SOCIMI por importe de 351 miles de euros.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.



CLASE 8.^a



OP1205638



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Dividendos distribuidos (importes en euros)			
Ejercicio en que se reparten los dividendos	Año al que corresponde el beneficio distribuido	Beneficio sujeto a gravamen 0%	Beneficio sujeto a gravamen 19%
2022	2022	2.560.180,35	-
2023	2022	594.948,81	-
2023	2023	5.669.530,20	-
2024	2024	856.306,64	-
Total		9.680.966,00	-

En el cuadro anterior se incluyen los repartos de dividendos aprobados a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales entre las que se encuentran los dividendos a cuenta de los resultados de ejercicio 2022, dividendos a cuenta del ejercicio 2023 (nota 3) y dividendos a cuenta del ejercicio 2024.

- d) En caso de distribución 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 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

FECHAS DE ACUERDO DE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
TIPO DE JUNTA	FECHA	IMPORTE DIVIDENDO
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	12/05/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	02/08/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	02/11/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	23/02/2023	853.393,45
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	23/05/2023	853.393,45
JUNTA GENERAL ORDINARIA	30/05/2023	594.948,81
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	07/06/2023	2.250.130,02
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	25/08/2023	856.306,64
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	28/11/2023	856.306,64
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	26/02/2024	856.306,64

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



CLASE 8.^a



OP1205639



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD					
INMUEBLE	CIUDAD	PROVINCIA	FECHA ADQUISICIÓN	FECHA INICIO COMPUTO REGIMEN SOCIMI	TIPO DE ACTIVO
AGUMAR	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
VAL DE NEU	BAQUEIRA	LERIDA	2.020	01/01/2022	HOTEL
MAYDRIT	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
PORTA FIRA	BARCELONA	BARCELONA	2.020	01/01/2022	HOTEL
SARAY	GRANADA	GRANADA	2.020	01/01/2022	HOTEL
MIRAMAR	MALAGA	MALAGA	2.020	01/01/2022	HOTEL
NELVA	MURCIA	MURCIA	2.020	01/01/2022	HOTEL
NIXE PALACE	PALMA	PALMA	2.020	01/01/2022	HOTEL
PRAGA	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
SANTEMAR	SANTANDER	SANTANDER	2.020	01/01/2022	HOTEL
LAS ARENAS	VALENCIA	VALENCIA	2.020	01/01/2022	HOTEL
DIAGONAL	ZARAGOZA	ZARAGOZA	2.020	01/01/2022	HOTEL
SAN VICENTE 16	VALENCIA	VALENCIA	2.020	01/01/2022	RESIDENCIAL

Todos los inmuebles de la Sociedad fueron adquiridos en el 2020 como consecuencia de un proceso de reestructuración empresarial de fusión-escisión.

No hay participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI

En el ejercicio 2023, la compañía ha vendido uno de sus inmuebles. La renta generada por dicho inmueble en el ejercicio 2023 es negativa y se ha incluido en el régimen general al 25%.

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

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad se encuentran dentro de este apartado.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, 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.

No es de aplicación.



CLASE 8.^a



OP1205640



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

14. - INGRESOS Y GASTOS

14.1 El detalle de la partida “**Cargas Sociales**” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es el siguiente:

Cargas Sociales		
Concepto	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Importe en euros		
Seguridad Social Cargo de la Empresa	90.740,71	63.608,02
Otros gastos sociales	3.504,82	718,62
Total	94.245,53	64.326,64

14.2 La partida **Otros ingresos y gastos excepcionales** de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias recoge el resultado neto originado fuera de la actividad normal de la compañía, no recogándose importes significativos dentro de esta partida susceptibles de ofrecer información detallada.

15. – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1 Las operaciones realizadas a lo largo del ejercicio tienen el siguiente detalle:

Operaciones con empresas del grupo		
Descripción	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Importes en euros		
Ingreso por arrendamiento de hoteles	36.016.458,70	26.134.804,25
Ingresos intereses devengados por ptmos concedidos	184.919,25	-
Gastos por servicios recibidos	(124.918,69)	(33.585,31)
Gastos intereses devengados por ptmos recibidos	(45.608,56)	(70.140,00)

Las principales transacciones recogidas en el cuadro anterior corresponden a los ingresos por arrendamientos de inmuebles a la sociedad H. Santos D, S.L.

Al cierre del ejercicio 2023 la sociedad ha concedido garantías a empresas vinculadas por importe de 610.777,35 euros (397.151,00 euros en el ejercicio anterior).

En el ejercicio 2023, la entidad ha vendido un edificio en Vielha, a la empresa a H Santos D, S.L. teniendo en consideración la última tasación de CBRE. La venta se ha realizado por un importe de 1.100.000 euros, generando un resultado positivo tras la venta por un importe de 19.874,38 euros.



CLASE 8.ª



OP1205641



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

15.2 Los saldos con partes vinculadas tienen el siguiente detalle:

Saldos con partes vinculadas		
	31.12.2023	31.12.2022
Concepto	Empresas del grupo	Empresas del grupo
Importes en euros		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	17.547.841,66	-
Créditos concedidos	17.547.841,66	-
B) ACTIVO CORRIENTE	5.967.414,82	1.719.102,52
Clientes empresas del grupo y vinculadas	5.967.414,82	1.719.102,52
C) PASIVO NO CORRIENTE	-	(3.430.602,15)
Préstamos recibidos	-	(3.430.602,15)
D) PASIVO CORRIENTE	(6.939,85)	(56.778,90)
Cuenta corriente con empresas del grupo y vinculadas	-	(56.778,90)
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	(6.939,85)	

La partida “clientes” recoge los importes pendientes procedentes de operaciones comerciales desarrolladas durante el ejercicio, principalmente por los arrendamientos.

Al cierre del ejercicio 2023, la partida “créditos concedidos”, clasificada en el activo no corriente del balance de situación, recoge los importes concedidos a la Sociedad Grupo Promur 63, S.L. Este crédito tiene un vencimiento de 31 de diciembre de 2027. Los ingresos financieros devengados de los mismos se ofrecen en el apartado anterior de esta nota.

Al cierre del ejercicio 2022, la partida “préstamos recibidos”, clasificada en el pasivo no corriente del balance de situación, recoge los importes recibidos de la Sociedad Grupo Promur 63, S.L. Este préstamo tiene un vencimiento de 31 de diciembre de 2027. Los gastos financieros devengados de los mismos se ofrecen en el apartado anterior de esta nota.

La partida “cuenta corriente” hace referencia a varias deudas con estas empresas, como consecuencia de la restructuración que se realizó por la operación fusión-escisión.

15.3 La remuneración de los miembros del consejo de administración por sus funciones laborales durante el ejercicio 2023 asciende a 334.183,36 euros en concepto de salarios y de 50.000,00 euros por primas por asistir al consejo (297.974,01 euros en concepto de salarios y de 25.000,00 euros por primas por asistir al consejo en el ejercicio anterior, al ser nombrados el 20 de junio de 2022)



CLASE 8.^a



OP1205642



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

No se tienen seguros de vida, fondos de pensiones ni otras ventajas sociales para los miembros del Consejo de Administración y alta dirección.

15.4 El número de sociedades que forman parte del conjunto de sociedades vinculadas son nueve. Los sectores en los que operan son el inmobiliario, hotelero y fincas agropecuarias.

Las sociedades inmobiliarias tienen como actividad el alquiler de viviendas, locales y garajes, además de venta de suelo, la sociedad hotelera explota varios hoteles en territorio español y las sociedades con fincas rústicas realizan actividades cinegéticas de manera esporádica.

El importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado conjunto de sociedades antes mencionadas es el siguiente:

Cifras agregadas de sociedades relacionadas		
Concepto	Importe 2023	Importe 2022
Importe en euros		
Activo	581.676.622,19	528.295.835,80
Pasivo	66.915.371,00	55.578.211,63
Patrimonio neto	514.761.251,19	472.717.624,17
Cifra de negocios	204.117.553,90	168.916.501,85
Resultado agregado	46.660.422,23	19.145.575,04

16. – Provisiones, Contingencias y Acontecimientos Posteriores Al Cierre

Al cierre del ejercicio no se estiman pasivos contingentes de valores significativos.

17. - OTRA INFORMACIÓN

17.1 La información relativa al número de empleados por categorías laborales y género es el siguiente:



CLASE 8.^a



OP1205643



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

EJERCICIO 2023

Información sobre numero de empleados		
Categorías	Numero medio 2023	Nº empleados a 31.12.2023 Total
Responsables área	5	5
Operarios	2,12	3
Totales	7,12	8

EJERCICIO 2022

Información sobre numero de empleados		
Categorías	Numero medio 2022	Nº empleados a 31.12.2022 Total
Responsables área	3	2
Operarios	6	4
Totales	9	6

17.2.- Honorarios de los auditores.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional decimocuarta de la Ley 44/2002 de 22 de noviembre, se informa que el importe de los honorarios correspondientes a la auditoría de cuentas del ejercicio 2023 asciende a 12.935,00 euros, 7.500,00 euros en el ejercicio 2022.

18. – INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Durante el ejercicio 2023, la Compañía no ha incurrido en gastos cuyo fin está relacionado con la protección y mejora del medio ambiente.

No existen provisiones para posibles contingencias relacionadas con la mejora y protección del medio ambiente ni responsabilidades conocidas.

19. – INFORMACIÓN SEGMENTADA

19.1 La partida “**Importe Neto de la Cifra de Negocios**” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se compone de ventas e ingresos por arrendamientos inmobiliarios, los importes devengados en el ejercicio comparados con los correspondientes al ejercicio anterior son los siguientes:



OP1205644

CLASE 8.^a

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Concepto	Impote Neto Cifra de Negocios	
	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Importe en euros		
Ingresos arrendamientos	36.481.143,91	26.684.852,97
Total	36.481.143,91	26.684.852,97

19.2 La cifra de negocio correspondiente al arrendamiento inmobiliario tiene el siguiente detalle:

Concepto	Arrendamiento Inmobiliario	
	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Importe en euros		
Arrendamiento de viviendas	15.103,56	15.103,56
Arrendamiento de locales	429.744,00	467.867,67
Arrendamiento de hoteles	36.016.458,70	26.137.804,25
Otros ingresos por arrendamiento	19.837,65	64.077,49
Total	36.481.143,91	26.684.852,97

19.3 La cifra de negocios de la sociedad ha sido generada en el mercado nacional.

20. – ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han identificado Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio susceptibles de descripción y desarrollo a fecha de formulación de estas cuentas anuales.



CLASE 8.^a



OP1205645



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

INFORME DE GESTION

1. Situación del mercado en el que opera la compañía.

Nordeste Properties Socimi S.A., se enmarca en el sector inmobiliario, en concreto en el alquiler de inmuebles, fundamentalmente Hoteles de 4 y 5 estrellas, todos en territorio español. El negocio de la compañía está estrechamente ligado al sector turístico, y sus ingresos dependen fundamentalmente de la evolución del mismo. Para poder entender los hechos acaecidos en la compañía y el desarrollo futuro, se va a indicar algunos datos significativos del sector hotelero.

El sector turístico-hotelero en España durante el año 2023 de una manera resumida, ha sido un año de récord en todos los aspectos, tanto en ocupación y precios medios, cómo en visitas de extranjeros, lo que ha provocado un resultado muy positivo en nuestra compañía.

Según datos del INE, las pernoctaciones en establecimientos hoteleros en nuestro país marcaron en 2023 un récord histórico con 347,1 millones, tras aumentar 8,4% respecto a 2022. Respecto de los precios encadenaron su tercer año al alza con una subida del 8,5% respecto al año anterior, registrando una facturación media diaria de habitación ocupada (ADR) de 112,9 euros.

Según datos del Ministerio de Industria y Turismo el número de turistas que recibió España en 2023 fue de 84 millones, un 1% por encima de las cifras récord de 2019 y un 19% más que en 2022, con un gasto de más de 108.000 millones de euros, un 17,4% más que en 2019 y un 23,8% más que el año anterior.

Dentro del sector turístico, el segmento de lujo, en concreto los hoteles de cinco estrellas, han tenido un comportamiento muy positivo, consolidándose la tendencia post-pandemia que no ha parado de crecer año tras año.

Respecto a la inversión en el mercado inmobiliario y en concreto en edificios hoteleros o destinados a ello, 2023 ha sido un año de fervor sin precedentes en nuestro país, registrando 4.248 millones (hoteles en funcionamiento, inmuebles para reconvertir o suelo en desarrollo), transaccionando 171 hoteles y 21.748 habitaciones, en comparación con los 133 hoteles y 17.754 habitaciones del año anterior. Además, se realizaron 34 operaciones sobre suelos para desarrollo de hoteles e inmuebles para reconversión hotelera.

Si se analiza esa inversión anteriormente comentada, por zona geográfica, Canarias representó el 29%, seguido de Baleares (18%), Madrid (15%) y Barcelona (13%).



CLASE 8.^a



OP1205646



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Si lo analizamos por categoría hotelera, el 59% del total invertido son activos de 4 estrellas y el 25% son activos 5 estrellas y 5 estrellas GL.

Por tanto, como conclusión, se puede indicar que la buena tendencia del sector, la recuperación del turismo internacional y la pujanza de las nuevas inversiones ha hecho que el sector goce de buena salud, y en términos generales haya sido un año de récord, incluso superando en muchos aspectos los índices del año 2019.

2. Situación de la sociedad y evolución de los negocios

La sociedad tiene en régimen de alquiler 12 hoteles, en los que la actividad de explotación lo realiza un tercero, estando todos ellos ubicados en el territorio nacional, además de un edificio en Valencia en régimen de alquiler de viviendas, oficinas y locales comerciales, que a efectos globales de la compañía no tiene una representación significativa. Durante el año 2024 se está comenzando y evaluando la viabilidad, plazos de ejecución y estimación presupuestaria de construcción de un edificio 5 estrellas en el edificio de Valencia.

La evolución de la sociedad, completamente ligada al Sector Hotelero, busca siempre la excelencia en cuanto a los inmuebles que pone en régimen de alquiler, estando su portfolio compuesto por establecimientos hoteleros de categoría cuatro y cinco estrellas, algunos de ellos edificios emblemáticos en su ciudad.

Este año 2023 tan favorable, unido a una buena salud financiera, combinado con una buena gestión organizativa, ha determinado que la compañía esté totalmente saneada y sus generaciones de flujo son suficiente para acometer sus compromisos en el corto plazo y con expectativas de crecimiento si se diese la oportunidad.

En cuanto a esta evolución positiva, ha propiciado la obtención de una cifra de negocio al cierre de 2023 de 36.537 miles de euros lo que ha supuesto 37% más respecto al año anterior, y un resultado neto de 22.593 miles de euros. Esta mejora, además de lo ya comentado respecto de la buena salud que goza el sector hotelero, ha sido fruto de una adaptación de la renta de los inmuebles con el arrendatario.

La perspectiva de cara a 2024 es que tanto la cifra de negocio y el resultado neto se mantengan, con la estrategia de contener y consolidar la situación económica y financiera actual. De producirse alguna oportunidad de inversión y así ampliar el portfolio de la



CLASE 8.^a



OP1205647



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

compañía, esta situación económica y financiera cambiará en función del número de oportunidades de inversión o de la relevancia de la operación.

Durante 2023 la compañía sigue con su política de inversiones en sus inmuebles para el mantenimiento de la calidad de sus edificios, reforzando la gestión de la arrendataria, lo que provoca asegurar en cierta medida los ingresos en la compañía o, en algunos casos, expectativas de mejora de los mismos.

La compañía desde el año 2022, tal y como se indica a lo largo de esta memoria, se acogió al régimen especial de SOCIMI. El consejo de administración de la sociedad sigue con el calendario marcado para el cumplimiento de los requisitos mercantiles, jurídicos y normativos para poder salir a cotizar en un sistema multilateral de negociación, para el 2º Trimestre de 2024.

La sociedad busca nuevas oportunidades de crecimiento a medio y largo plazo que le permitan consolidarse dentro del sector, estudiando, igualmente, posibilidades de inversión a corto plazo siempre dentro del sector de alojamientos turísticos, y siempre con la intención de ir hacia una búsqueda de crecimiento en su estrategia a futuro. Para ello, siempre está en continuo estudio de oportunidades de nuevos activos inmobiliarios urbanos, que sean de interés y que encajen dentro de la filosofía de la compañía.

3. Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrente la sociedad:

Las políticas para la gestión de los riesgos están establecidas por el Consejo de Administración. En base a ello, la sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles para identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

- **Riesgo de crédito:** Los contratos de arrendamientos que posee la sociedad con el arrendatario que explota los 12 hoteles en régimen de alquiler son pagaderos mensualmente, cumpliendo el compromiso de pago según los contratos en vigor.
- **Riesgo de liquidez:** Con carácter general la compañía mantiene un nivel de tesorería suficiente y al cierre del ejercicio sin disponibilidad de crédito, salvo líneas de confirming para atender los compromisos a corto plazo. En el futuro, de ser necesario una financiación puntual, la Sociedad acudirá a préstamos y pólizas de crédito. Se trabaja con entidades financieras de elevado nivel crediticio y no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.



CLASE 8.^a



OP1205648



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias propiedad de la sociedad, y el bajo ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de los activos, permitiría financiar adecuadamente la operativa y/o decisiones futuras en caso de ser necesario.

- **Riesgo de mercado (incluidos tipos de interés):** El riesgo de mercado al que está expuesta la sociedad en cuanto a la desocupación de inmuebles o la renegociación a la baja de los contratos es nulo, toda vez que los contratos suscritos es a largo plazo, salvo el edificio de Valencia que son contratos a corto o medio plazo y sin incidencia significativa en la cuenta de resultados.

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. La evolución de los tipos de interés, si bien es cierto que la evolución en los últimos meses y a futuro a un ligero incremento o mantenimiento de los niveles actuales, la sociedad no tiene necesidades de financiación actualmente.

4. Actividades 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 2023.

5. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2023 no se han realizado operaciones que hayan supuesto la compra de acciones propias, ni operaciones con instrumentos financieros derivados o de naturaleza similar.

6. Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 el periodo medio de pago a proveedores fue de 30,52 en 2023 (59,70 días en el año anterior)

7. Hechos posteriores.

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 20 de la Memoria adjunta.



CLASE 8.^a



OP1205649



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales ejercicio 2023

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Las Cuentas Anuales y el informe de gestión de NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. del ejercicio 2023 han sido formuladas en 54 hojas de papel sellado del Estado clase 8.^a, números de la OP1205596 al OP1205649.

Madrid, 19 de marzo de 2024

CONSEJO DE ADMINISTRACION

NOMBRE: ANA ISABEL SANTOS TEJEDOR
CARGO: PRESIDENTA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: MARIA JOSE SANTOS TEJEDOR
CARGO: VICEPRESIDENTA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: MARIA JOSE CABEZA VEGA
CARGO: SECRETARIA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: JUAN SAIZ TERCERO
CARGO: CONSEJERO

Firma:

NOMBRE: MIGUEL ANGEL RODRIGEZ GARCIA
CARGO: CONSEJERO

Firma:

ANEXO III. Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE625054402022

Fecha: 28-09-2022

Hora: 15:51:05

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: GZ752 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GZ75 - Otras comprobaciones censales

Asunto: COMUNICADO INSCRIPCION REGIMEN SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A02826410

Nombre / Razón social: NORDESTE PROPERTIES SOCIMI SA

Datos de contacto

Teléfono: 914263946

Correo electrónico: mjose.cabeza@nordesteproperties.com

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	ESCRITO INSCRIPCION EN EL REGIMEN DE SOCIMI.pdf	ESCRITO INSCRIPCION EN EL REGIMEN DE SOCIMI	238,67 KB	SHA-1	8CBE6C29E3CB611A18655 476CC9317B7F2CB210E	NB9MDXAUPWLAE785
2	DOCUMENTO1.pdf	DOCUMENTO1	8,26 MB	SHA-1	3360346362C0FE1767C2CA E15D6D85F95B17D31F	ZMZHR3YFCNL472AN
3	DOCUMENTO2.pdf	DOCUMENTO2	3,06 MB	SHA-1	00F29BCD000CF38BF5BF1 300DCA8799E8441B9DD	2YZSDRG9YHTC7ZWN
4	DOCUMENTO3.pdf	DOCUMENTO3	393,81 KB	SHA-1	516286934CBFF92A91E1BE 4EB53B49604584E8CA	NCASXHEZ6A58JUGP

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **B8HYU8GSUZ6PHDLV** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

ANEXO IV. Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

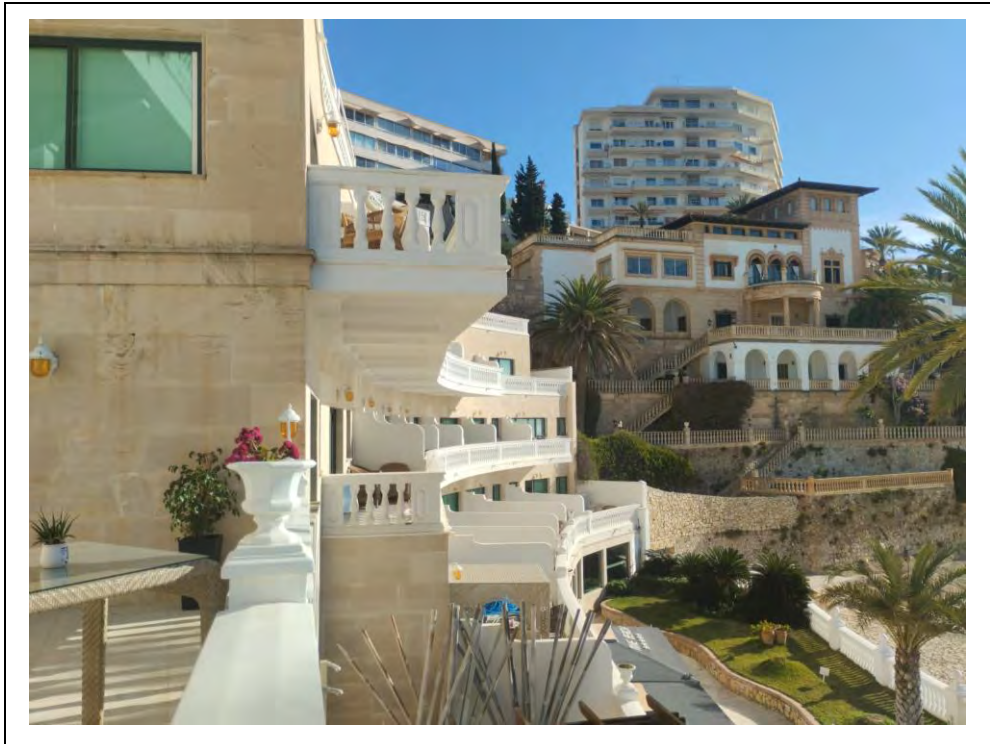
INFORME DE VALORACIÓN

Hoteles Santos

Nordeste Properties Socimi, S.A.
C/ Juan Bravo 8, 28006 Madrid
España

Fecha de Valoración: 31 de diciembre de 2023

Fecha del Informe: 22 de marzo de 2024



Hoteles Santos



Nota Legal

La finalidad con la que CBRE Valuation Advisory, S.A. elabora el informe está limitada al análisis y valoración de los activos y se realiza exclusivamente para y en beneficio de Nordeste Properties Socimi, S.A.

Queda bien entendido por CBRE que el Cliente podrá divulgar y publicar el informe como Anexo al Documento Inicial de Acceso al Mercado (el "DIAM") así como con los fines de incluir en un apartado del DIAM un resumen explicando la valoración de los activos y la valoración de la sociedad, en el contexto de la incorporación de la Sociedad a cotización (informando en la medida de lo posible con carácter previo a CBRE), así como utilizarlo para fines societarios internos, en cumplimiento de un deber legal o de un mandato judicial o administrativo imperativo, así como para información de sus asesores o auditores (e incluso a efectos de valoración para ampliaciones de capital), y cuando requieran conocerlo entidades financieras; entendiendo y aceptando el Cliente que el informe se fundamenta en condiciones económicas y de mercado vigentes en el momento de su elaboración, las cuales podrían variar con el transcurso del tiempo. La revelación del informe a cualquier entidad financiera, organismo público o entidad reguladora se realizará sin otorgamiento de confianza al receptor por parte de CBRE (non-reliance).

CBRE Valuation Advisory, S.A. no se responsabilizará en modo alguno de la explotación, uso o publicación que se realice por Nordeste Properties Socimi, S.A. para fines distintos a los que los trabajos desarrollados fueron producidos, ni aceptará responsabilidad alguna frente a terceros a menos que a petición del Cliente se haya emitido una reliance letter que haya sido firmada por el destinatario y devuelta a CBRE Valuation Advisory, S.A. siendo en ese caso la responsabilidad máxima de CBRE Valuation Advisory, S.A. frente al Cliente y todas las relying parties en su conjunto la que se indica en contrato de prestación de servicios.

ÍNDICE

1 INFORME DE VALORACIÓN

Informe de Valoración

Desglose de Valores de Mercado

Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información

Consideraciones Estándar de la Valoración

2 COMENTARIO GENERAL

3 INFORMES DE PROPIEDAD

4 METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN



1 INFORME DE VALORACIÓN

INFORME DE VALORACIÓN

Fecha del Informe

22 de marzo de 2024

Destinatario

Nordeste Properties Socimi, S.A.
C/ Juan Bravo 8, 28006, Madrid
España

A la atención de María José Cabeza & Juan Saiz Tercero

Las Propiedades

Doce activos hoteleros y un edificio para reconversión a hotel ubicados en España según el listado mostrado a continuación:

HOTEL	UBICACIÓN
Hotel Val de Neu	Baqueira, Cataluña
Hotel Porta Fira	Barcelona, Cataluña
Hotel Saray	Granada, Andalucía
Hotel Agumar	Madrid, Madrid
Hotel Maydrit Airport	Madrid, Madrid
Hotel Praga	Madrid, Madrid
Gran Hotel Miramar	Málaga, Andalucía
Hotel Nixe Palace	Mallorca, Islas Baleares
Hotel Santemar	Santander, Cantabria
Hotel Nelva	Murcia, Murcia
Hotel Las Arenas	Valencia, Comunitat Valenciana
Hotel Diagonal Plaza	Zaragoza, Aragón
Edificio de San Vicente	Valencia, Comunitat Valenciana

Descripción de las Propiedades

Hoteles y edificio para reconversión a hotel

Objetivo de la Propiedad

Inversión

Instrucción

Asesorar acerca del Valor de Mercado de las propiedades a fecha de valoración según los términos y condiciones firmados entre Nordeste Properties Socimi, S.A. y CBRE Valuation Advisory, S.A. con fecha 3 de febrero de 2023.

Fecha de Valoración

31 diciembre 2023

Calidad del Valorador

Externo, tal y como se define en la última versión de RICS Valuation – Global Standards.

Informe de Valoración

Objeto de la Valoración

Salida a BME Scaleup

Valor de Mercado

592.000.000€

(Quinientos Noventa y Dos Millones Euros), IVA excluido.

Según lo detallado en el listado de valores más adelante.

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del portfolio, bien en lotes, bien de manera completa.

Hipótesis Especiales

Se ha realizado una hipótesis especial en el Edificio San Vicente mediante la cual se asume que éste es reconvertido a hotel y está sujeto a un contrato de arrendamiento con la explotadora del resto de hoteles bajo los mismos términos.

Mayor Volatilidad de los Mercados

Destacamos las presiones inflacionistas actuales (que llevan a tipos de interés más altos) que han incrementado el potencial de movimientos negativos en valores capitales y más volatilidad en los mercados inmobiliarios en el corto y medio plazo.

La experiencia ha demostrado que el comportamiento de consumidores e inversores puede cambiar rápidamente en periodos de tan alta volatilidad. Las decisiones relacionadas con inversión o préstamos deben reflejar este alto nivel de volatilidad y el potencial de condiciones de mercado deterioradas.

Se debe tener en cuenta que las conclusiones expresadas en este informe solo son válidas a fecha de valoración. Cuando sea necesario recomendamos que nuestra valoración sea revisada exhaustivamente, mientras continuamos analizando la respuesta de los actores del mercado durante el actual contexto de volatilidad.

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de las propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración.

A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

Adecuación con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con la última versión de RICS Valuation – Global Standards (que incorpora las Normas Internacionales de Valoración) y el suplemento relevante a nivel nacional o jurisdiccional de RICS (el “Libro Rojo”) a fecha de valoración.

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del mercado inmobiliario

Informe de Valoración

tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración de manera competente.

En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Esta valoración es una opinión profesional y no pretende servir como garantía de ningún valor en particular de la propiedad objeto de valoración. Otros valoradores pueden llegar a conclusiones diferentes en cuanto al valor de mercado de la propiedad. Esta valoración tiene como único propósito proporcionar al destinatario la opinión profesional independiente sobre el valor de la propiedad a la fecha de valoración.

Consideraciones de Sostenibilidad

Los aspectos medioambientales y de sostenibilidad son una parte integral del enfoque de la valoración. Se entiende por "sostenibilidad" la consideración de cuestiones como el medio ambiente y el cambio climático, la salud y el bienestar y la responsabilidad corporativa que pueden tener un impacto en la valoración de un activo.

En el contexto de la valoración, la sostenibilidad abarca una amplia gama de factores físicos, sociales, ambientales y económicos que pueden afectar al valor. El alcance de temas incluye riesgos ambientales clave, como inundaciones, sequías o tormentas, así como aspectos de la eficiencia energética, huella de carbono, diseño, configuración, accesibilidad, legislación, gestión y consideraciones fiscales, y el uso actual e histórico de la tierra.

La sostenibilidad tiene un impacto en el valor de un activo, incluso si no se reconoce directamente. Los valoradores reflejan los mercados, no los dirigen. Cuando reconocemos los impactos de valor de la sostenibilidad, reflejamos nuestra comprensión de cómo los participantes del mercado incluyen estos requisitos en sus ofertas y el impacto en las valoraciones de mercado.

Potencial Comercial

Las bases de la valoración, junto con nuestros comentarios e hipótesis adoptadas en la valoración, se detallan en el epígrafe de Consideraciones de Valoración detallado a continuación.

Cuando se realizan valoraciones de entidades operativas, las Normas de Valoración RICS requieren normalmente que el valorador proporcione una indicación del efecto del cierre del negocio en la propiedad. En el caso de que los inmuebles a los que se refiere este informe estuvieran cerrados y las licencias, autorizaciones, los certificados y/o los permisos hubieran caducado, la Renta de Mercado se basaría en las proyecciones de las cuentas de explotación que realizaría un comprador sobre el potencial comercial de los inmuebles en su estado actual o para un uso alternativo de los activos. En consecuencia, puede haber una diferencia material entre las Rentas de Mercado expresada en este informe y las que se reportarían en caso de cierre del negocio e inmueble desocupado.

Verificación

Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, obtengan la correspondiente verificación

Informe de Valoración

así como la validez de las estimaciones que hemos adoptado.

Quisiéramos advertir que al haber valorado las propiedades reflejando las actuales condiciones del mercado, existen ciertos riesgos que pueden no ser, o podrían llegar a no ser, cubiertos por un seguro. Antes de llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, deberían comprobar las coberturas de su seguro y los riesgos involucrados en caso de que un suceso sin cobertura tuviera lugar.

Valorador

Las propiedades han sido valoradas por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con el Libro Rojo.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5,0% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflictos de Interés

Confirmamos que valoramos las propiedades incluidas en el presente informe en 2023 para el mismo cliente, y que mantenemos copia de los chequeos de conflicto de interés que se han realizado.

Responsabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

El Cliente podrá divulgar y publicar el informe como Anexo al Documento Inicial de Acceso al Mercado (el "DIAM") así como con los fines de incluir en un apartado del DIIM un resumen explicando la valoración de los activos y la valoración de la sociedad, en el contexto de la incorporación de la Sociedad a cotización (informando en la medida de lo posible con carácter previo a CBRE), así como utilizarlo para fines societarios internos, en cumplimiento de un deber legal o de un mandato judicial o administrativo imperativo, así como para información de sus asesores o auditores (e incluso a efectos de valoración para ampliaciones de capital), y cuando requieran conocerlo entidades financieras; entendiendo y aceptando el Cliente que el informe se fundamenta en condiciones económicas y de mercado vigentes en el momento de su elaboración, las cuales podrían variar con el transcurso del tiempo. La revelación del informe a cualquier entidad financiera, organismo público o entidad reguladora se realizará sin otorgamiento de confianza al receptor por parte de CBRE (non-reliance).

Informe de Valoración

Atentamente,



Fernando Fuente

MRICS

Vicepresidente

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es



Blanca Martín

MRICS

Director

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: blanca.martin@cbrehotels.com

Informe de Valoración

DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO

HOTEL	HABITACIONES	CIUDAD	RENTABILIDAD DE SALIDA	TASA DE DESCUENTO	VALOR DE MERCADO	VALOR / HABITACIÓN
Hotel Porta Fira	321	Barcelona	5,00%	7,00%	76.700.000	238.941
Hotel Maydrit Airport	112	Madrid	5,50%	7,50%	18.300.000	163.393
Hotel Agumar	245	Madrid	5,25%	7,25%	32.800.000	133.878
Hotel Praga	420	Madrid	5,50%	7,50%	42.400.000	100.952
Hotel Diagonal Plaza	176	Zaragoza	6,25%	8,25%	15.300.000	86.932
Gran Hotel Miramar	190	Málaga	5,75%	7,75%	115.000.000	605.263
Hotel Saray	243*	Granada	6,50%	8,75%	22.100.000	90.947
Hotel Nelva	250	Murcia	6,50%	8,50%	21.600.000	86.400
Hotel Val de Neu	120	Baqueira	6,25%	8,25%	23.400.000	195.000
Hotel Santemar	348	Santander	6,25%	8,25%	40.200.000	115.517
Hotel Nixe Palace	133	Mallorca	6,00%	8,25%	51.300.000	385.714
Hotel Las Arenas	253	Valencia	6,00%	8,00%	115.000.000	454.545
Edificio de San Vicente	170*	Valencia	6,00%**	8,00%**	17.900.000	105.294
Total	2.981				592.000.000	198.591

*Estimación después de la ampliación (Hotel Saray) y de la reconversión (edificio de San Vicente).

** Datos hacen referencia al valor terminado.

Informe de Valoración

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información que nos ha sido facilitada, recogida en la tabla inferior, que hemos considerado correcta y completa. La información facilitada ha sido la siguiente:

INFORMACIÓN	FECHA	FUENTE
Cuentas de explotación históricas y presupuesto 2024	2024	Hoteles Santos
Capex invertido en 2023 y detalle de actuaciones	2024	Nordeste Properties
Plan de capex de las propiedades y detalle de actuaciones	2024	Nordeste Properties
Gastos fijos actualizados asumidos parcial o totalmente por la propiedad	2024	Nordeste Properties
Contratos de arrendamiento	2024	Nordeste Properties
Inspecciones técnicas	2023	Nordeste Properties
Licencias de explotación	2023	Nordeste Properties
Contratos de arrendamiento/subarrendamiento con terceros	2023	Nordeste Properties
Notas simples de los activos	2023	Nordeste Properties

La información anterior ha sido complementada con las conversaciones mantenidas con los directores en las últimas visitas a los hoteles y las conversaciones con el cliente.

En caso de que se produjeran cambios futuros en el potencial comercial o en el nivel real de la actividad que difieran de aquellos identificados a partir de la información económica estimada por CBRE Valuation Advisory, S.A. (por ejemplo, como consecuencia de la gestión de la actividad en los Inmuebles), el valor o los valores indicados en el presente documento podrían variar sustancialmente.

Las Propiedades

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de las propiedades objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

Re-valoración sin inspección

De acuerdo con la instrucción firmada con nuestro Cliente, no hemos inspeccionado las propiedades con motivo de la presente valoración, a excepción de los hoteles en los que se han producido cambios sustanciales en el último año, siendo estas las siguientes:

HOTEL	CIUDAD	FECHA DE INSPECCIÓN	VALORADOR
Hotel Saray	Granada	01/02/2024	Nicolás Osuna
Hotel Nixe Palace	Mallorca	30/01/2024	Lucía Pereira

Informe de Valoración

El resto de propiedades que componen la cartera sujeta a la presente valoración fueron todas inspeccionadas en 2023 por personal de CBRE Valuation Advisory, S.A. Nuestro cliente nos ha confirmado que no ha habido cambios de relevancia desde la visita de dichos activos desde la última inspección. Hemos asumido esta información como correcta.

La valoración y el presente informe han sido preparados por el equipo de CBRE Valuation Advisory, S.A. y han sido revisados por Blanca Martín MRICS.

Superficies

No hemos realizado mediciones sobre las propiedades. Los hoteles normalmente se valoran por referencia al rendimiento, y no por referencia a las superficies.

Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a las propiedades.

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de la propiedad, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

Servicios y Suministros

Entendemos que todos los servicios principales incluyendo agua, alcantarillado, electricidad y teléfono están disponibles en las propiedades.

Ninguno de los servicios ha sido probado por nosotros.

Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre las propiedades, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que las propiedades se encuentren libre de defectos.

Urbanismo

Hemos realizado consultas online en el Departamento de Urbanismo de las Administraciones Públicas competentes. La información que nos ha sido facilitada en Urbanismo es de libre acceso, y sin responsabilidad hacia terceras partes, por lo que no podemos aceptar la responsabilidad en caso de que la información se pruebe errónea o presente omisiones.

Títulos, Tenencias y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada y basada en las Notas Simples que hemos revisado. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus

Informe de Valoración

asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE LA VALORACIÓN**Valores**

Las propiedades han sido valoradas bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, que se define como:

“Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta. Los costes de adquisición no se han incluido en nuestra valoración.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Valoración de Entidades Operativas

Hemos hecho referencia a la Orientación sobre la buena praxis de valoración (OBPVA) de RICS sobre inmuebles individuales ligados a una actividad económica.

La característica esencial de este tipo de inmueble es que ha sido diseñado o adaptado para un uso específico, y la falta de flexibilidad resultante por lo general significa que el valor del inmueble inherente a un inmueble está intrínsecamente ligado a los rendimientos que pueda obtener un propietario a partir de ese uso.

La valoración de una entidad operativa suele incluir:

- a) El interés inherente a los terrenos y edificaciones
- b) El inventario de mercancías, que habitualmente incluye los equipos comerciales, accesorios, muebles y las instalaciones y
- c) La percepción del mercado sobre el potencial comercial, así como la capacidad que se le presupone para obtener/renovar las licencias, las autorizaciones, los certificados y los permisos existentes.

Los bienes consumibles y las existencias se excluyen de la valoración.

Salvo que se estipule de otro modo, nuestra valoración se basa en la estimación de la facturación sostenible (fair maintainable turnover) y la rentabilidad sostenible futura (fair maintainable operating profit) que un gestor razonablemente eficiente podría generar en el inmueble. La estimación del potencial comercial en el contexto de la valoración del inmueble refleja las características inherentes del activo tales como la ubicación, el diseño y la naturaleza del inmueble, el nivel de adaptación y la trayectoria comercial del inmueble dentro de las condiciones de mercado prevalecientes.

Se trata de estimar el potencial comercial, en lugar de adoptar el nivel de comercio real y actual del inmueble, excluyendo el fondo de comercio personal del actual propietario o gestor.

El fondo de comercio que se incluye en la valoración generalmente incluye el valor que se atribuye a la propiedad y es intrínseco a ésta en virtud de circunstancias tales como su ubicación, diseño, planeamiento urbanístico, nombre específico de la propiedad y su reputación, conocido como fondo de comercio transferible o inherente.

Esto se diferencia del fondo de comercio personal, que es creado por el operador actual y es el valor del beneficio generado por encima de las expectativas del mercado y que se extinguiría a la venta de la propiedad, junto con factores financieros relacionados específicamente con el operador actual.

Un nuevo propietario esperará asumir el beneficio de los ingresos de los propietarios existentes y las reservas ya comprometidas a futuro, que son una parte importante del negocio en curso. En general, el comprador estará obligado a hacerse cargo del personal existente, manteniendo sus derechos laborales. Ciertas actividades sólo pueden llevarse a cabo bajo licencias u otros consentimientos legales, aprobaciones y certificados y su continuación o concesión en la fecha de transferencia es una hipótesis explícita de nuestra valoración.

Al igual que todas las propiedades valoradas en base a su potencial comercial, las valoraciones son vulnerables a las influencias externas y a la introducción de nueva competencia. El potencial comercial está inextricablemente ligado al desempeño de la economía nacional.

A menos que se indique lo contrario en este informe, nuestra valoración asume que la propiedad está abierta y en funcionamiento a fecha de valoración. La valoración de la propiedad se realiza como una entidad operativa completamente equipada teniendo en cuenta su potencial comercial y bajo el supuesto de que habrá una continuación en la operativa. Cuando la propiedad está vacía o ha cesado su operativa, o es un activo nuevo sin histórico comercial o inventario transferible, se aplicarán distintas hipótesis especiales como se establece en este informe.

A menos que se indique lo contrario en este informe, si se proporciona un valor del activo libre de gestor (vacant possession value), se asume que la propiedad continúa funcionando como una entidad operativa equipada, pero sin la involucración del operador existente.

Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

Propiedades Operativas

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Informe de Valoración

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

Cuestiones Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) las propiedades no están contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en las propiedades que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de las propiedades pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Asumimos que las propiedades disponen del Certificado de Actividad Energética conforme a los requisitos legales más actualizados.

Reparaciones y Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) las propiedades están libres de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de las propiedades, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de las propiedades, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

Títulos, Tenencias, Alquileres y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier

regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.



2 COMENTARIO GENERAL

Comentario General

Comentario general

La cartera de activos hoteleros de Nordeste Properties Socimi, S.A. está compuesta por 12 hoteles en explotación y un edificio en España. Este último, de acuerdo al plan de capex e información proporcionados, va a ser reconvertido a hotel en los próximos años. Todos los hoteles en funcionamiento están operados en régimen de alquiler por Hoteles Santos.

Informes de propiedad

El apartado 3 de este informe contiene informes individuales de cada activo y, a continuación, detallamos algunos aspectos generales sobre los activos. Destacamos que este informe debe leerse junto con los informes de propiedad de cada activo.

Ubicación

Dentro de cada informe de propiedad individual se puede encontrar un mapa con la ubicación por activo y un comentario sobre la accesibilidad del hotel.

Estado de conservación

CBRE no ha realizado ningún estudio estructural ni probado los servicios/suministros. Solo hemos realizado inspecciones comerciales de las instalaciones y zonas de clientes. Como tal, hemos incluido un comentario sobre el estado de conservación observado en nuestras últimas inspecciones. También resaltamos el capex invertido en los activos en los últimos años proporcionado por el Cliente. Nuestra valoración asume que no existen litigios pendientes en relación con inversiones realizadas en los activos en el pasado.

No hemos tenido acceso a ningún informe de due diligence técnica elaborados por terceros y, por tanto, no podemos comentar sobre el estado real de las propiedades, por lo que recomendamos que se verifique por expertos en esta materia.

Inversiones en capex

Se nos ha proporcionado un detalle específico de las inversiones a acometer en cada activo en los próximos años, habiendo tomado estos datos como válidos para nuestras valoraciones. Las inversiones proporcionadas desglosan los importes para arrendadora y arrendataria. Los importes correspondientes de la arrendadora son deducidos de la renta bruta, mientras que los de la arrendataria serían considerados en la cuenta de explotación y afectan al EBITDAR del hotel o resultado antes de renta. Además, y aunque los contratos de arrendamiento no lo estipulan, hemos asumido un fondo de reserva a cargo de la arrendataria del 3% de las ventas anuales para hacer frente a reposiciones de mobiliario y enseres durante la vida útil de cada hotel siguiendo la praxis habitual del mercado.

En el caso del edificio de San Vicente y al no disponer de un plan de capex detallado (a pesar de que sí se nos ha proporcionado una cuantía total), CBRE ha realizado sus propias estimaciones en base a comparables de mercado, conocimiento de proyectos similares y contraste de información con equipos técnicos. Los detalles de los costes asumidos así como la metodología utilizada se encuentran detallados en el correspondiente informe de propiedad.

Titularidad

Para la primera valoración, revisamos las notas simples de los activos objeto de valoración y hemos especificado los detalles de las mismas en los informes de propiedad.

Adicionalmente, y de acuerdo con la información proporcionada, hemos asumido que las propiedades están libres de gravámenes, restricciones o gastos de carácter oneroso que puedan afectar al valor.

Subarrendamiento y concesiones

En aquellos casos en los que existen subarrendamientos o cesiones de espacio, hemos tenido acceso a la documentación y reflejado dichas situaciones en las valoraciones. Nos hemos basado en la información que se nos proporcionado.

Comentario General

Urbanismo

Un resumen de los principales parámetros urbanísticos es realizado en cada informe de propiedad. Se nos han proporcionado las licencias relativas a la explotación de los activos.

Cuestiones medioambientales

No se nos ha proporcionado un estudio medioambiental para los activos en cuestión y, por lo tanto, hemos asumido que no hay defectos y que no existe contaminación latente que puedan afectar negativamente a los valores de ninguna de las propiedades sujetas a estudio.

Tampoco hemos recibido ningún certificado energético ni hemos sido informados de ningún rastro de amianto en ninguna de las propiedades en cuestión, por lo que hemos asumido que no hay ninguno presente. También hemos asumido que todos los hoteles cumplen con la legislación vigente y que todos los sistemas que utilizan gas refrigerante R22 reciclado o recuperado han sido, o serán, reemplazados o ajustados para cumplir con la nueva legislación.

Hemos tenido en cuenta el impacto de factores de ESG y sostenibilidad en las propiedades. Basándonos en nuestras inspecciones y nuestra revisión de la información disponible, no hemos identificado ningún factor de riesgo que, en nuestra opinión, pueda afectar a los valores. Sin embargo, CBRE no garantiza la ausencia de dichos factores de riesgo relativos a ESG y sostenibilidad.

Estructura operativa

Todos los hoteles operativos objeto de valoración están sujetos a contratos de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D, S.L. como arrendataria. Los contratos tienen vigencia desde 2020, pero se modificaron en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas.

Todos los contratos tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), variando el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en cada activo (23% o 25% de la facturación). De las rentas brutas percibidas por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente.

Para el edificio de San Vicente no nos ha sido proporcionado ningún contrato pero se nos ha informado de que será operado bajo el mismo régimen que los demás activos por lo que hemos asumido un contrato equivalente tras su conversión a hotel.

Cuentas históricas y proyecciones

Hemos tenido acceso a las cuentas de explotación históricas de los hoteles hasta 2023, así como del presupuesto para 2024. El formato de las cuentas no es USALI, pero CBRE ha realizado la transformación aproximada de las mismas a este formato para proyectar de acuerdo con la praxis del mercado. En el caso del edificio de San Vicente no hemos tenido acceso a ningún plan de negocio por lo que todas las estimaciones son de CBRE, aunque sí nos han proporcionado una estimación de la inversión total y del número de habitaciones una vez terminado el proyecto de reconversión. Nuestras proyecciones se basan en nuestra opinión sobre el potencial de cada activo haciendo referencia a las cuentas de explotación de los propios hoteles objeto de estudio, de hoteles comparables a los que hemos tenido acceso y de las conversaciones mantenidas con los directores y personal clave de los activos en las últimas inspecciones.

El Año 1 de nuestras proyecciones comienza en la fecha de valoración (31 de diciembre de 2023). Las proyecciones cubren 10 años, se han preparado en formato USALI y se presentan en valores futuros, asumiendo una tasa de inflación constante del 2% a lo largo de las proyecciones.

Comentario General

Gastos fijos

Hemos sido provistos del importe de gastos fijos (impuestos de propiedad, gastos de comunidad, seguros, etc.), regulados en los contratos en cuanto a la distribución del pago de estos elementos entre las partes. No hemos tenido acceso a ningún recibo real, por lo que consideramos las cantidades proporcionadas como válidas.

Valoración

Para determinar el valor de cada activo de referencia se han tenido en cuenta los siguientes métodos de valoración:

Descuento de Flujos de Caja (DCF)

Al emplear el método basado en el Descuento de Flujos de Caja, los ingresos operativos netos ajustados previstos para el hotel en un período de 10 años se descuentan a los valores actuales utilizando una tasa de descuento adecuada. El valor del hotel derivado de las ganancias capitalizadas del décimo año también se descuenta a los valores actuales.

Capitalización

Esto conlleva la capitalización de los ingresos operativos netos ajustados (NOI) previstos para el hotel, en un año de actividad comercial estabilizada a una rentabilidad (tasa de capitalización) apropiada al inmueble. Este método implica la capitalización a perpetuidad de los ingresos de un año sin considerar por tanto ninguna fluctuación futura de los mismos.

Comparación

El valor del hotel se considera dentro del contexto de las transacciones de mercado recientes, aplicando los ajustes que resulten necesarios en materia de ubicación y calidad.

En cada informe de propiedad se detalla las tasas de capitalización y de descuento, así como otros factores relevantes para la valoración.

Residual

Bajo el método de valoración residual, se calcula el valor neto del activo terminado, del cual se deducen los costes de desarrollo, incluyendo costes de financiación y beneficio promotor, para llegar al valor del activo en su estado actual. Este valor se compara con activos similares para asegurar su razonabilidad en el contexto de su mercado local.

Base de valoración

Hemos preparado nuestra valoración en base al Valor de Mercado, considerando entidades totalmente equipadas, operativas y en funcionamiento y en base a su potencial comercial. En todos los casos nuestro Valor de Mercado tiene en cuenta el contrato de arrendamiento existente.

Costes de adquisición

De acuerdo a la praxis general de mercado hemos realizado valoraciones individuales, sin tener en cuenta ningún premium o descuento por la cartera valorada.

Los Valores de Mercado son provistos netos de costes de adquisición.

Transacciones comparables

Hemos considerado distintas transacciones que proporcionan diferentes grados de comparabilidad para determinar la rentabilidad de salida apropiada para los distintos activos. Hemos resumido las que consideramos más relevantes en cada informe individual.



3 INFORMES DE PROPIEDAD

HOTEL PORTA FIRA – BARCELONA

Informe de Valoración

Hotel Porta Fira
Plaza Europa, 45, Barcelona, 08908, España

Valor de Mercado €76.700.000
Valor por Habitación €238.941

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida	5,00%
Fecha de inspección	23/02/2023	Tasa de descuento	7,00%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	4,86%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Al lado de la Fira de Barcelona
Categoría	4 estrellas superior
Año de apertura / Última reforma	2010 / Reformas menores desde apertura
Reformas previstas	-
Habitaciones	321
Plantas	24 sobre rasante, planta baja, 2 bajo rasante y 2 plantas técnicas
Estado de conservación	Bueno
Puntos de restauración	1 restaurante y 1 bar
Espacio de eventos	18 salas, sala plenaria, foyer y jardín con sala
Aparcamiento	Más de 300 plazas de parking distribuidas en 2 plantas
Otros	Gimnasio, sauna y cabina de masajes

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana, Nº 7 de L'Hospitalet de Llobregat, finca 2850.
Propietario	Hemos tenido acceso a la Nota Simpe del activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	De acuerdo con la información proporcionada, la finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Modelo operativo

El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D, S.L. como arrendataria. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 25% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat
Usos permitidos	El hotel dispone de uso hotelero así como los usos correspondientes a las actividades complementarias del mismo
Referencia Catastral	6987902DF2768F0001IW
Metros cuadrados	36.549 m2
IBI 2023	446.981 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO – Barcelona													
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	8.520	1.889	3.265	7.375	5.491	6.299	Ocupación	81,0%	41,4%	50,6%	76,7%	77,5%	81,9%
% Var.		-77,8%	72,9%	125,9%	14,7%	14,7%	% Var.		-48,9%	22,2%	51,6%		5,7%
Pernoctaciones ('000)	21.361	4.354	8.292	19.696	14.884	16.686	ADR	125,5 €	134,2 €	97,3 €	142,3 €	144,7 €	163,8 €
% Var.		-79,6%	90,4%	137,5%	12,1%	12,1%	% Var.		6,9%	-27,5%	46,2%		13,2%
Total Hoteles	708	361	553	648	648	678	RevPAR	98,9 €	108,9 €	40,4 €	109,0 €	112,0 €	134,1 €
% Var.		-49,0%	53,2%	17,2%	4,6%	4,6%	% Var.		10,1%	-62,9%	169,8%		19,7%
Total Habitaciones	42.135	23.329	36.905	42.007	41.964	42.706							
% Var.		-44,6%	58,2%	13,8%		1,8%							

Fuente: INE y Exceltur



Fuente: Google Maps

- El hotel está ubicado en L'Hospitalet de Llobregat, en frente de la Fira de Barcelona, dónde se celebran los eventos más multitudinarios de la ciudad;
- El hotel goza de buena conectividad ya que está a 10 minutos en coche tanto del Aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona-El Prat como de la estación de alta velocidad Barcelona Santa.



Fuente: CBRE Hotels

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES	
Capex histórico	1.053.492 €
2020	1.053.492 € Según la información proporcionada, el Arrendador ha invertido alrededor de 1m€ en mejoras para el Hotel en los últimos años.
2021	- €
2022	- €
2023	- €
Capex proyectado	156.000 €
2024-2025	156.000 € Cambio de televisiones.
Total capex	1.209.492 €

Fuente: Hoteles Santos

Informes de propiedad

Hotel Porta Fira

Plaza Europa, 43, Barcelona, 08908, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
Ayre Hotel Gran Vía	Barcelona	4*	189	40,0m€-45,0m€	210k€-230k€	Eurazeo	El Corte Inglés + Palladium	Propiedad	2022
Occidental Barcelona 1929	Barcelona	3*	152	42,5m€-47,0m€	280k€-300k€	Invesco Real Estate	Principal Real Estate Europe	Alquiler	2022
Expo Hotel Barcelona	Barcelona	4*	423	84,0m€-88,5m€	200k€-210k€	Brookfield Asset Management	Selenta Group	Propiedad	2021
Hotel AC Forum (50%)	Barcelona	4*	368	45.000.000€	245.000€	Foncière des Murs	AC Hoteles	Alquiler	2017

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN		RESUMEN DE LA VALORACIÓN		
Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables; De acuerdo con la información facilitada, se ha deducido un importe de 156.000€ (capex asumido por el arrendador) en el primer año para cambiar todos los televisores del Hotel; Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 5,00% y una tasa de descuento del 7,00%. Consideramos estos parámetros adecuados para el hotel analizado gracias a su ubicación y características específicas y a la sostenible estructura de renta.	Rentabilidad de salida	5.00%	Deducción de capex	156,000 €
	Tasa de descuento	7.00%	Valor bruto	79,629,110 €
	Rentabilidad inicial	4.86%		
	Rentabilidad Año 4	5.25%	Valor de mercado	76,700,000 €
	Costes adquisición	3.82%	Valor por habitación	238,941 €

ANÁLISIS DAFO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Buena ubicación dada la segmentación del hotel, situado en frente de la Fira de Barcelona; - Gran número de salones que le permiten albergar eventos muy variados y de gran capacidad; - Buen estado de las instalaciones del hotel debido al constante mantenimiento de las mismas.	- Gran dependencia del segmento 'MICE' y de los eventos organizados en la Fira de Barcelona; - A diferencia de muchos competidores de la zona, el hotel no dispone de piscina. Esto impacta negativamente la demanda de ocio en verano; - Incertidumbre macroeconómica actual, que está provocando un aumento generalizado en los costes operativos de todos los establecimientos.

Fuente: CBRE Hotels

HOTEL MAYDRIT AIRPORT – MADRID

Informe de Valoración

Hotel Maydrit Airport
Calle de Piragua 1, Madrid, 28042, España

Valor de Mercado €18.300.000
Valor por Habitación €163.393

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida	5,50%
Fecha de inspección	22/02/2023	Tasa de descuento	7,50%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	5,46%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Secundaria, cerca del Aeropuerto Adolfo Suárez-Barajas
Categoría	4 estrellas
Año de apertura / Última reforma	Construido en el 2008
Reformas previstas	-
Habitaciones	112
Plantas	5 sobre rasante, planta baja y 2 bajo rasante
Estado de conservación	Adecuado
Puntos de restauración	Cafetería con terraza exterior
Espacio de eventos	2 salones con una superficie total de 245 m²
Aparcamiento	Sí
Otros	Piscina exterior, pequeño gimnasio

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana. Nº3 de Madrid, Tomo 801, Libro 215, Folio 105, Finca 10703.
Propietario	Hemos tenido acceso a la nota simpe del activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	La finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Modelo operativo
El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D. S.L. como arrendataria. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 23% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capeX según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

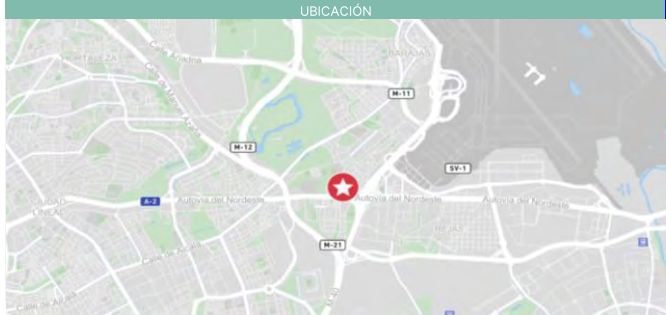
Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Madrid
Usos permitidos	La finca del hotel tiene uso hotelero y de aparcamiento.
Referencia Catastral	Múltiples referencias catastrales debido a la división horizontal del
Metros cuadrados	10.270m²
IBI 2023	147.238 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Madrid													
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	9.963	2.532	4.651	8.669	6.266	7.353	Ocupación	77,9%	43,6%	47,0%	66,9%	64,9%	72,5%
% Var.		-74,6%	83,7%	86,4%		17,4%	% Var.		-44,0%	7,8%	42,3%		11,7%
Pernoctaciones ('000)	20.850	5.453	9.663	18.000	13.099	14.893	ADR	103,7 €	82,0 €	87,3 €	118,6 €	114,0 €	129,5 €
% Var.		-73,8%	77,2%	86,3%		13,7%	% Var.		-20,9%	6,5%	35,9%		13,6%
Total Hoteles	914	601	747	836	830	874	RevPAR	80,8 €	35,9 €	41,0 €	79,2 €	74,0 €	93,9 €
% Var.		-34,2%	24,3%	11,9%		5,3%	% Var.		-55,6%	14,2%	93,2%		26,9%
Total Habitaciones	46.013	28.803	44.574	45.945	45.161	46.518							
% Var.		-37,4%	54,8%	3,1%		3,0%							

Fuente: INE y Exceltur



Fuente: Google Maps

- El hotel se encuentra en un barrio residencial de La Alameda de Osuna, junto al Parque Juan Carlos I. Destacan algunas empresas en la zona como Vodafone. Además, se encuentra a escasos 10 minutos en coche del recinto ferial IFEMA (a 2,8km);
- El principal foco de clientes proviene del aeropuerto Madrid Barajas, que se encuentra muy cerca, a tan solo 5 minutos en coche (el hotel ofrece transfer gratuito para cliente alojado).



Fuente: CBRE Hotels

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES	
Capex histórico	- €
2020	- € Según la información proporcionada, no ha habido inversiones por parte del Arrendador en el Hotel en los últimos años.
2021	- €
2022	- €
2023	- €
Capex proyectado	- €
2024-2025	- € No hay ningún plan de capex a cargo del Arrendador aprobado a fecha de valoración.
Total capex	- €

Fuente: Hoteles Santos

Informes de propiedad

Hotel Maydrit Airport

Calle de Piragua 1, Madrid, 28042, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
Meliá Barajas	Madrid	4*	230	37m€-45m€	160k€-180k€	ADIA	Familias locales	Gestión	2023
Alameda Aeropuerto Affiliated by Meliá	Madrid	4*	148	18m€-23m€	121k€-155k€	ADIA	Familias locales	Gestión	2023
Tryp Chamartín	Madrid	3*	199	33m€-38m€	170k€-180k€	Azora	Meridia Capital	Alquiler	2023
NH Las Tablas	Madrid	4*	149	21,300,000 €	142.953 €	Atom Hoteles Socimi	Izán Hoteles	Alquiler	2019
Hotel Pullman Madrid Airport	Madrid	4*	179	25m€-30m€	140-167k€	AccorInvest	-	Propiedad	2019
Osuna	Madrid	4*	168	20m€-25m€	120-148k€	Best Hotels	C. Hispano Hotelera (CHH)	Propiedad	2019

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN	RESUMEN DE LA VALORACIÓN	
- Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables; - De acuerdo con la información facilitada, no se ha deducido ningún importe de reforma ya que no hay ningún presupuesto de capex aprobado a fecha de valoración; - Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 5,50% y una tasa de descuento del 7,50%, parámetros en línea con la rentabilidad exigida para hoteles de las características del activo sujeto a valoración operados bajo contratos de arrendamiento.	Rentabilidad de salida	5.50%
	Tasa de descuento	7.50%
	Rentabilidad inicial	5.46%
	Rentabilidad Año 4	5.75%
	Costes adquisición	3.07%
Deducción de capex		0 €
Valor bruto		18,852,498 €
Valor de mercado		18,300,000 €
Valor por habitación		163,393 €

ANÁLISIS DAFO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Edificio de reciente construcción en buen estado de conservación; - Hotel con mejor RevPAR de hoteles de la zona. Alta ocupación por la influencia de IFEMA y aeropuerto; - Salas con luz natural y acceso exterior con parking; - Piscina exterior que logra atraer clientes en los meses de temporada baja.	- Alto grado de competencia en la zona con presión a la baja en precios; - Para dar servicio a cliente que viene desde el aeropuerto, ofrece servicio de restauración 24 horas que conlleva elevada presión en costes con plantilla propia.

Fuente: CBRE Hotels

Informes de propiedad

HOTEL AGUMAR – MADRID

Informe de Valoración

Hotel Agumar

Paseo de Reina Cristina, 7, Madrid, 28014, España

Valor de Mercado €32.800.000
Valor por Habitación €133.878

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida	5,25%
Fecha de inspección	31/03/2023	Tasa de descuento	7,25%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	5,18%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Madrid centro, muy cerca de la estación de Atocha
Categoría	4 estrellas
Año de apertura / Última reforma	Construido en 1970
Reformas previstas	-
Habitaciones	245
Plantas	8 sobre rasante, planta baja y 2 bajo rasante
Estado de conservación	Medio
Puntos de restauración	1 restaurante y 1 cafetería con acceso exterior
Espacio de eventos	7 salones con una superficie total de 802 m²
Aparcamiento	Si, cerca de 80 plazas distribuidas en 2 plantas de sótano
Otros	

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana. Nº 2 de Madrid, al tomo 2740, libro 2655, folio 1, finca 34713.
Propietario	Hemos tenido acceso a la nota simpe del activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	La finca se encuentra libres de cargas y gravámenes.

Modelo operativo

El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D, S.L. como arrendataria. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 23% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

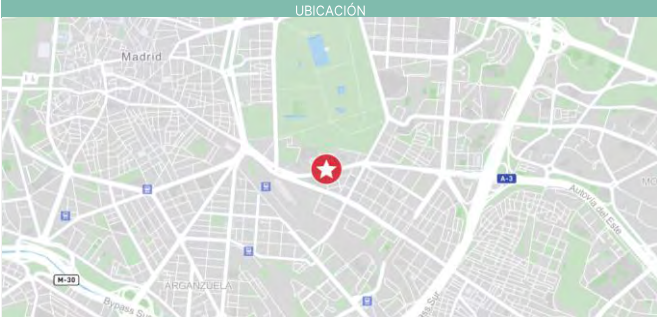
Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Madrid
Usos permitidos	La finca tiene uso hotelero y de aparcamiento/almacén.
Referencia Catastral	2133510VK4723C0001GD
Metros cuadrados	12.881 m²
IBI 2023	234.413 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Madrid													
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	9.963	2.532	4.651	8.669	6.266	7.353	Ocupación	77,9%	43,6%	47,0%	66,9%	64,9%	72,5%
% Var.		-74,6%	83,7%	86,4%		17,4%	% Var.	18,6%	-44,0%	7,8%	42,3%		11,7%
Pernoctaciones ('000)	20.850	5.453	9.663	18.001	13.099	14.893	ADR	103,7 €	82,0 €	87,3 €	118,6 €	114,0 €	129,5 €
% Var.		-73,8%	77,2%	86,3%		13,7%	% Var.	75,8%	-20,9%	6,5%	35,9%		13,6%
Total Hoteles	914	601	747	836	830	874	RevPAR	80,8 €	35,9 €	41,0 €	79,2 €	74,0 €	93,9 €
% Var.		-34,2%	24,3%	11,9%		5,3%	% Var.	108,8%	-55,6%	14,2%	93,2%		26,9%
Total Habitaciones	46.013	28.803	44.574	45.945	45.161	46.518							
% Var.		-37,4%	54,8%	3,1%		3,0%							

Fuente: INE y Excelltur



Fuente: Google Maps

El hotel cuenta con una localización céntrica a 500 metros de la Estación de Atocha y está bien comunicado por transporte público. Tiene una ubicación atractiva tanto para cliente de negocios que llega en tren como para cliente de ocio, ya que se encuentra cerca de del triángulo del Arte y otros sitios de interés de la ciudad como la zona de Sol.



Fuente: Google

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES	
Capex histórico	41.194 €
2020	0 € Según la información proporcionada, el Arrendador ha invertido alrededor de 40.000€ en mejoras para el Hotel en los últimos años.
2021	0 €
2022	0 €
2023	41.194 €
Capex proyectado	50.000 €
2024-2025	50.000 € Cambio integral de moqueta en pasillos.
Total capex	91.194 €

Fuente: Hoteles Santos

Informes de propiedad

Hotel Agumar

Paseo de Reina Cristina, 7, Madrid, 28014, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
Tryp Chamartin	Madrid	3*	199	33m€-38m€	170k€-180k€	Azora	Meridia Capital	Alquiler	2023
RafaelHoteles Ventas	Madrid	4*	111	14,300,000 €	128.829 €	-	Administración Concursal	Propiedad	2022
Vía Castellana	Madrid	4*	228	43,000,000 €	188.596 €	Ibervalles	Millenium	Propiedad	2022
Ayre Gran Hotel Colón	Madrid	4*	361	65m€-72m€	180k€-200k€	Eurazeo	El Corte Inglés + Palladium	Propiedad	2022

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN		RESUMEN DE LA VALORACIÓN	
- Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables; - De acuerdo con la información facilitada, se ha deducido un importe de 50.000€ (capex asumido por el Arrendador) en el primer año para la sustitución de la moqueta instalada en los pasillos de todas las plantas de habitaciones; - Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 5,25% y una tasa de descuento del 7,25%, parámetros en línea con la rentabilidad exigida para hoteles de las características del activo sujeto a valoración operados bajo contratos de arrendamiento.		Rentabilidad de salida	5.25%
		Tasa de descuento	7.25%
		Rentabilidad inicial	5.18%
		Rentabilidad Año 4	5.50%
		Costes adquisición	3.07%
		Deducción de capex	50,000 €
		Valor bruto	33,782,625 €
		Valor de mercado	32,800,000 €
		Valor por habitación	133,878 €

ANÁLISIS DAFO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Hotel con muy buena ubicación, atractiva tanto para el cliente de negocios como el de ocio con habitaciones familiares, lo que permite alcanzar altos niveles de ocupación; - Bien comunicado en transporte público y con parking propio; - Cafetería con acceso exterior desde la calle; - Gran capacidad para eventos y reuniones con salas panelables de hasta 120 personas en teatro.	- Hotel con un buen estado de conservación pero de estilo clásico y desactualizado; - Fuerte competencia en la zona frente a hoteles que han tenido reformas recientes con un estilo más moderno y atractivo (Only You Atocha); - Gran parte del inventario (habitaciones individuales y dobles) limitadas de espacio con superficie de entre 15 y 20m².

Fuente: CBRE Hotels

HOTEL PRAGA – MADRID

Informe de Valoración

Hotel Praga
C/ Antonio López, 65, Madrid, 28019, España

Valor de Mercado €42.400.000
Valor por Habitación €100.952

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida	5,50%
Fecha de inspección	28/02/2023	Tasa de descuento	7,50%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	5,42%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Secundaria, a 3,5km del centro de Madrid
Categoría	4 estrellas
Año de apertura / Última reforma	Inauguración en 1970
Reformas previstas	-
Habitaciones	420
Plantas	8 sobre rasante, planta baja y 2 bajo rasante
Estado de conservación	Medio
Puntos de restauración	1 restaurante buffet y 1 cafetería con acceso exterior
Espacio de eventos	6 salones con una superficie total de 480 m²
Aparcamiento	Aprox. 200 plazas en dos plantas subterráneas
Otros	

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana. Nº 13 de Madrid, finca 16381 (el Hotel) y los Aparcamientos: 16399, 25842, 25482, 25586, 25534.
Propietario	Hemos sido provistos con la Nota Simpe relativa al activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	De acuerdo con la información recibida, el hotel se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Modelo operativo

El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D. S.L. como arrendataria. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 23% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

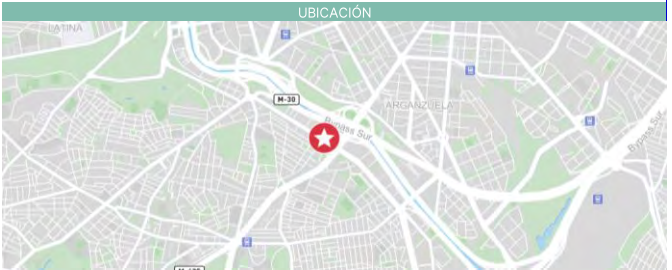
Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Madrid
Usos permitidos	Las dos fincas del hotel tienen uso hotelero y de aparcamiento/almacén, respectivamente.
Referencia Catastral	Múltiples referencias catastrales debido a la división horizontal del inmueble
Metros cuadrados	19.690 m2 (hotel), 462 m2 (aparcamiento), 2.280 m2 (aparcamiento).
IBI 2023	220.962 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Madrid													
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q2 23		2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	9.963	2.532	4.651	8.669	6.266	7.353	Ocupación	77,9%	43,6%	47,0%	66,9%	64,9%	72,5%
% Var.		-74,6%	83,7%	83,7%		84,7%	% Var.		-44,0%	7,8%	42,3%		11,7%
Pernoctaciones ('000)	20.850	5.453	9.663	18.001	13.099	14.893	ADR	103,7 €	82,0 €	87,3 €	118,6 €	114,0 €	129,5 €
% Var.		-73,8%	77,2%	77,2%		85,4%	% Var.		-20,9%	6,5%	35,9%		13,6%
Total Hoteles	914	601	747	836	830	874	RevPAR	80,8 €	35,9 €	41,0 €	79,2 €	74,0 €	93,9 €
% Var.		-40,8%	38,1%	38,1%		11,0%	% Var.		-55,6%	14,2%	93,2%		26,9%
Total Habitaciones	46.013	28.803	44.574	45.945	45.161	46.518							
% Var.		-43,7%	71,9%	71,9%		2,9%							

Fuente: INE y Exceltur



Fuente: Google Maps

El hotel está ubicado en la zona de Madrid Río cerca de la orilla del Río Manzanares. Como principales atractivos de la zona se sitúa Centro Cultural El Matadero, el Centro Comercial Plaza Río 2 y el estadio multiusos Caja Mágica. Cuenta con buenas comunicaciones en transporte público al centro de Madrid. La Estación de Atocha a 15 minutos en coche y el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid – Barajas se sitúa a 30 minutos.



Fuente: Google

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES	
Capex histórico	321.923 €
2020	0 € Según la información proporcionada, el Arrendador ha invertido alrededor de 320.000€
2021	0 € en mejoras para el Hotel en los últimos años.
2022	19.016 €
2023	302.907 €
Capex proyectado	- €
2024-2025	- € No hay ningún plan de capex a cargo del Arrendador aprobado a fecha de valoración.
Total capex	321.923 €

Fuente: Hoteles Santos

Informes de propiedad

Hotel Praga

C/ Antonio López, 65, Madrid, 28019, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
B&B Hotel Fuenlabrada	Fuenlabrada	4*	110	5,5-6,0m€	50k€ - 55k€	Perial Asset Management	Corum AM	Alquiler	2022
Quo Godoy	Villaviciosa	4*	99	6,2-6,8m€	63k€ - 69k€	-	Godoy Hoteles	Propiedad	2019
NH San Sebastián de los Reyes	SS de los Reyes	3*	99	9,0-13,0m€	90k€ - 130k€	SB Hotels	HI Partners	Propiedad	2019
Silken Puerta Madrid	Madrid	4*	194	17,5-18,0m€	90k€ - 93k€	CBRE GI & Pygmalion	Urvasco	Alquiler	2018
NH Manzanares	Madrid	4*	224	32,0-32,8m€	143k€ - 146k€	1810 Capital	-	Alquiler	2017

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN	RESUMEN DE LA VALORACIÓN	
- Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables; - De acuerdo con la información facilitada, no se ha deducido ningún importe de capex ya que no hay ningún presupuesto de reforma aprobado a fecha de valoración a cargo del arrendador; - Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 5,50% y una tasa de descuento del 7,50%, parámetros en línea con la rentabilidad exigida para hoteles de las características del activo sujeto a valoración operados bajo contratos de arrendamiento.	Rentabilidad de salida	5,50%
	Tasa de descuento	7,50%
	Rentabilidad inicial	5,42%
	Rentabilidad Año 4	5,75%
	Costes adquisición	3,07%
Deducción de capex		0 €
Valor bruto		43,670,275 €
Valor de mercado		42,400,000 €
Valor por habitación		100,952 €

ANÁLISIS DAFO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Edificio antiguo pero en un buen estado de conservación gracias a un adecuado mantenimiento preventivo; - Cafetería con acceso exterior con menús semanales que funcionan bien entresemana; 6 espacios para eventos con salas panelables y con capacidad máxima de sala de hasta 150 personas en teatro; - Edificio con plantas de garaje que permite un ingreso recurrente de c. 80 abonados mensuales.	- Ubicación algo secundaria en Madrid; - Habitaciones de estilo algo desfasado con poco aislamiento de ruido y de pequeño tamaño, teniendo muchas vistas al patio interior. - Alta dependencia de la tour operación, que no permite tener mayor recorrido en tarifa.

Fuente: CBRE Hotels

Informes de propiedad

HOTEL DIAGONAL PLAZA – ZARAGOZA

Informe de Valoración

Hotel Diagonal Plaza

Avda. Diagonal Plaza, 50, Centro Logístico, Zaragoza, 50197, España

Valor de Mercado €15.300.000
Valor por Habitación €86.932

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida	6,25%
Fecha de inspección	17/02/2023	Tasa de descuento	8,25%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	6,24%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Secundaria, a 10 km del centro de Zaragoza
Categoría	4 estrellas
Año de apertura / Última reforma	Inauguración en 2008 / No ha sido sometido a gran reforma
Reformas previstas	Inversión prevista en fachada y cocina en 2024
Habitaciones	176
Plantas	4 sobre rasante, planta baja y 1 bajo rasante
Estado de conservación	Muy bueno
Puntos de restauración	1 restaurante, 1 bar
Espacio de eventos	8 salones con una superficie superior a 1.000 m2
Aparcamiento	200 plazas de aparcamiento en la planta -1
Otros	Gimnasio

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana. Nº 10 de Zaragoza, fincas 87.184 (hotel) y 87.194 (parking)
Propietario	Hemos tenido acceso a la Nota Simpe del activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	Ambas fincas se encuentran libres de cargas y gravámenes.

Modelo operativo
El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D, S.L. como arrendataria. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 23% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capec según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Zaragoza
Usos permitidos	Las dos fincas del hotel tienen uso hotelero y de aparcamiento o almacén, respectivamente
Referencia Catastral	7323501XM6172C0002XZ (hotel) 7323501XM6172C0010RE (parking)
Metros cuadrados	15.697 m2 (hotel) 8.053 m2 (parking)
IBI 2023	104.863 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Zaragoza													
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	1.177	360	673	1.008	745	844	Ocupación	64,1%	37,5%	47,4%	59,8%	58,7%	63,6%
% Var.		-69,4%	86,7%	49,9%	13,3%	13,3%	% Var.		-41,5%	26,4%	26,2%		8,3%
Pernoctaciones ('000)	1.961	649	1.176	1.785	1.315	1.445	ADR	54,4 €	54,1 €	56,8 €	61,1 €	60,4 €	64,7 €
% Var.		-66,9%	81,3%	51,8%	9,9%	9,9%	% Var.		-0,6%	5,0%	7,6%		7,1%
Total Hoteles	89	72	85	85	85	86	RevPAR	34,9 €	20,3 €	26,9 €	36,5 €	35,5 €	41,2 €
% Var.		-19,1%	18,1%			1,2%	% Var.		-41,8%	32,5%	35,7%		16,1%
Total Habitaciones	5.480	4.224	5.287	5.365	5.365	5.507							
% Var.		-22,9%	25,2%	1,5%		2,6%							

Fuente: INE y Exceltur



Fuente: Google Maps

- El hotel se encuentra en el polígono industrial PLAZA, una de las zonas industriales de mayor crecimiento en los últimos años en la zona, a 20 minutos en coche del centro de la ciudad y a 5 minutos de la Feria de Zaragoza;
- El hotel goza de buena conectividad ya que está a 5 minutos en coche del Aeropuerto de Zaragoza y a 15-20 minutos de la estación de alta velocidad Zaragoza Delicias con conexión directa a las ciudades de Barcelona y Madrid.



Fuente: CBRE Hotels

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES	
Capex histórico	119.967 €
2020	- € Según la información proporcionada, el Arrendador ha invertido alrededor de 120.000€
2021	- € en mejoras para el Hotel en los últimos años.
2022	14.066 €
2023	105.901 €
Capex proyectado	280.000 €
2024-2025	280.000 € Restauración de la fachada y reforma de la cocina en planta sótano.
Capex total	399.967 €

Fuente: Hoteles Santos

Informes de propiedad

Hotel Diagonal Plaza

Avda. Diagonal Plaza, 30, Centro Logístico, Zaragoza. 50197, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
Hotel Alfonso	Zaragoza	4*	120	8,5m€ - 9,5m€	70k€ - 80k€	-	Palafox Hoteles	Sale and leaseback	2021
Innside Zaragoza	Zaragoza	4*	94	6,0m€ - 7,0m€	65k€ - 75k€	Bankinter	Meliá Hotels International	Sale and management	2021
Tryp Zaragoza	Zaragoza	4*	162	11.000.000€	67.900€	Grupo Fagra	-	Propiedad	2019
El Príncipe	Zaragoza	3*	45	2.500.000€	55.500€	-	Apollo	Propiedad	2019

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN	RESUMEN DE LA VALORACIÓN	
- Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables; - De acuerdo con la información facilitada, se ha deducido un importe de 280.000€ (capex asumido por el Arrendador) en el primer año para la renovación de la fachada del hotel y la instalación de la maquinaria de una nueva cocina en el sótano; - Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 6,25% y una tasa de descuento del 8,25%, parámetros que consideramos adecuados para un hotel en arrendamiento de las características del hotel objeto de valoración.	Rentabilidad de salida	6,25%
	Tasa de descuento	8,25%
	Rentabilidad inicial	6,24%
	Rentabilidad Año 4	6,63%
	Costes adquisición	3,57%
Deducción de capex		280,000 €
Valor bruto		15,804,253 €
Valor de mercado		15,300,000 €
Valor por habitación		86,932 €

ANÁLISIS DAFO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Muy buen estado de conservación debido al mantenimiento anual al que ha sido sometido el hotel desde su apertura; - Salas de conferencias con gran capacidad que le proporciona una posición de liderazgo en la zona en cuanto a reservas de grupo y eventos; - Buena conectividad a 5 minutos del aeropuerto; - Cocina industrial de gran capacidad y parking de 200 plazas en planta -1.	- Ubicación en polígono industrial a 20-25 minutos del centro de Zaragoza; - Gran competencia de hoteles en el centro urbano, haciendo la plaza altamente competitiva en precio medio; - Incertidumbre macroeconómica actual, que está provocando un aumento generalizado en los costes operativos de todos los establecimientos; - El mercado de inversión en Zaragoza es limitado y los inversores de carácter doméstico, haciendo del activo un producto menos líquido que otros hoteles de la cartera.

Fuente: CBRE Hotels

Informes de propiedad

GRAN HOTEL MIRAMAR – MÁLAGA

Informe de Valoración

Gran Hotel Miramar

Paseo de Reding 22-24, Málaga, 29016, España

Valor de Mercado €115.000.000
Valor por Habitación €605.263

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2022	Rentabilidad de salida	5,75%
Fecha de inspección	23/02/2023	Tasa de descuento	7,75%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	5,70%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Paseo de Reding 22-24, Málaga, 29016, España
Categoría	5 estrellas (GL)
Año de apertura / Última reforma	Construcción original en 1936. Apertura como hotel en diciembre 2016 tras reforma integral
Reformas previstas	-
Habitaciones	190
Plantas	7 sobre rasante, planta baja y 1 bajo rasante
Estado de conservación	Excelente
Puntos de restauración	5 puntos de restauración
Espacio de eventos	3 salones para eventos y 6 salas de reuniones
Aparcamiento	Sí
Otros	Spa y gimnasio 24h

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana. N.º 2 de Málaga, finca 50563.
Propietario	Hemos tenido acceso a la Nota Simpe del activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	Según la información recibida para la presente valoración, la finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Modelo operativo
El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D, S.L. como arrendataria. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 25% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

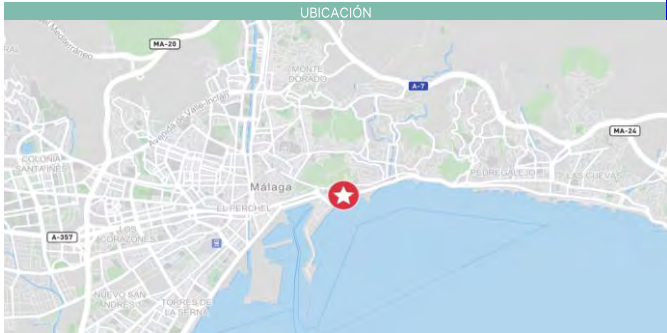
Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Málaga
Usos permitidos	La finca del hotel tiene uso hotelero, de almacén y aparcamiento.
Referencia Catastral	4449101UF7644N0001SA
Metros cuadrados	24.510 m2
IBI 2023	188.949 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Málaga											
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022
Viajeros ('000)	1.413	445	824	1.309	984	1.146	Ocupación	78,7%	40,3%	56,4%	75,4%
% Var.		-68,5%	85,3%	58,8%		16,5%	% Var.		-48,8%	40,0%	33,7%
Pernotaciones ('000)	2.787	870	1.799	2.874	2.180	2.530	ADR	99,2 €	83,2 €	97,4 €	116,6 €
% Var.		-68,8%	106,8%	59,8%		16,7%	% Var.		-16,7%	17,1%	19,7%
Total Hoteles	118	82	117	82	117	124	RevPAR	78,0 €	33,5 €	54,9 €	87,8 €
% Var.		-30,8%	43,3%	-30,2%		6,0%	% Var.		-57,1%	63,9%	59,9%
Total Habitaciones	5.834	4.772	5.961	4.772	5.961	6.401					
% Var.		-18,2%	24,9%	-19,9%		7,4%					

Fuente: INE y Exceltur



Fuente: Google Maps

El Hotel Miramar cuenta con una ubicación privilegiada, frente al mar y a tan sólo a 15 minutos a pie de las principales atracciones turísticas de la ciudad (Calle Larios, Catedral Málaga, Museo Picasso, etc.). Además, el hotel se encuentra perfectamente conectado con el aeropuerto, a 20 minutos en coche (20 km) y con la estación de tren de alta velocidad (AVE), que se ubica a 10 minutos en coche (4km).



Fuente: CBRE Hotels

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES	
Capex histórico	506.801 €
2020	141.796 € Según la información proporcionada, el Arrendador ha invertido alrededor de 500.000€
2021	31.494 € en mejoras para el Hotel en los últimos años.
2022	159.333 €
2023	174.179 €
Capex proyectado	0 €
2024-2025	0 € No hay ningún plan de capex a cargo del Arrendador aprobado a fecha de valoración.
Total capex	506.801 €

Fuente: Hoteles Santos

Informes de propiedad

Gran Hotel Miramar

Paseo de Reding 22-24, Málaga, 29016, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
Vincci Selección Posada del Patio	Málaga	5*	106	29.5m€ - 37.3m€	300k€ - 400k€	Invesco Real Estate Castlelake	Principal Real Estate Europe Millenium	Arrendamiento	2022
Radisson C. Magdalena Plaza Sevilla (42,5%)	Sevilla	5*	89	20.0m€ - 22.0m€	528k€ - 581k€				2021
Hospes Las Casas del Rey de Baeza (66%)	Sevilla	5*	41	10.0m€ - 12.0m€	370k€ - 443k€	Gaw Capital Partners	Hospes Hotel Group	Libre de Operador (Vacant Possession)	2018
Hospes Palacio del Bailío (66%)	Córdoba	5*	53	14.0m€ - 16.0m€	400k€ - 457k€				
Hospes Palacio de los Patos (66%)	Granada	5*	42	13.0m€ - 15.0m€	469k€ - 541k€				

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN	RESUMEN DE LA VALORACIÓN	
- Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables; - De acuerdo con la información facilitada, no se ha deducido ningún importe de reforma ya que no hay ningún presupuesto de capex aprobado a fecha de valoración; - Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 5,75% y una tasa de descuento del 7,75%, parámetros en línea con la rentabilidad exigida en una ciudad como Málaga para un arrendamiento variable y para un hotel con estas características.	Rentabilidad de salida	5.75%
	Tasa de descuento	7.75%
	Rentabilidad inicial	5.70%
	Rentabilidad Año 4	6.00%
	Costes adquisición	2.27%
	Deducción de capex	0 €
Valor bruto		117,650,241 €
Valor de mercado		115,000,000 €
Valor por habitación		605,263 €

ANÁLISIS DAFO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Hotel de referencia en la ciudad gracias a su componente histórico y en un excelente estado de conservación; - Excelente ubicación en frente del mar y a 10 minutos caminando del centro de la ciudad; - Afiliación a LHW (Leading hotels of the World), atrayendo negocio extranjero que favorece el incremento de la tarifa media; - hotel líder en la plaza en términos de ADR; - Gran número de salones que le permiten albergar eventos muy variados y de gran capacidad; - Gran interés inversor en la ciudad de Málaga, siendo la ciudad uno de los destinos más populares en España después de Madrid y Barcelona;	- Gran competencia de hoteles de reciente apertura o previstos en el centro urbano, pudiendo tener un impacto en ocupación en el medio plazo; - Falta de reconocimiento de marca en una ciudad con muchos hoteles pertenecientes a grandes cadenas nacionales (Vincci, NH, Room Mate, Hotusa, etc.); - Incertidumbre macroeconómica actual, que está provocando un aumento generalizado en los costes operativos de todos los establecimientos.

Fuente: CBRE Hotels

HOTEL SARAY – GRANADA

Informe de Valoración

Hotel Saray
C/ Enrique Tierno Galván, 4, Granada, 18006, España

Valor de Mercado €22.100.000
Valor por Habitación €90.947

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida	6,50%
Fecha de inspección	01/02/2024	Tasa de descuento	8,75%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	6,45%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Ciudad de Granada, a 1,5 km del centro de la ciudad
Categoría	4 estrellas
Año de apertura / Última reforma	Inauguración en 1991. Reforma en proceso, con renovación de habitaciones, zonas de restauración, etc.
Reformas previstas	Fin de reforma iniciada, ampliación de inventario en torre.
Habitaciones	221 (243 post reforma)
Plantas	7 sobre rasante, planta baja y 3 bajo rasante
Estado de conservación	Adecuado
Puntos de restauración	1 desayunoador, bar de piscina, cafetería
Espacio de eventos	2 salones divisibles con una superficie total de 663 m2
Aparcamiento	Sí
Otros	-

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana, Nº 3 de Granada, al tomo 2132, libro 2149, folio 183, finca 76132.
Propietario	Hemos sido provistos con la nota simpe relativa al activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties S.L.
Cargas y gravámenes	La Finca se encuentra sujeta a una servidumbre con afección fiscal y una duración de cinco años.

Modelo operativo

El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D. S.L. como arrendataria. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 23% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

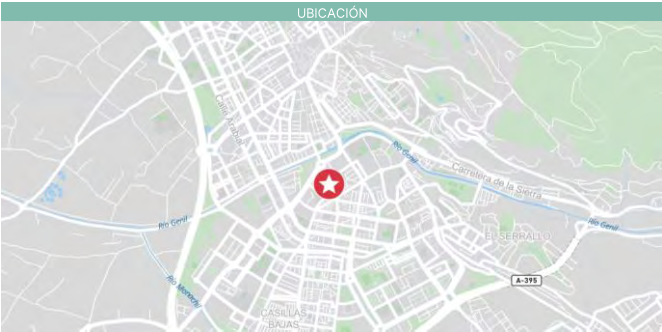
Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Granada
Usos permitidos	La finca tiene uso hotelero y de aparcamiento.
Referencia Catastral	6934009VG4163D0001YJ
Metros cuadrados	17.044 m2
IBI 2023	134.182 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Granada											
	2019	2020	2021	2022 YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022 YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	2.001	584	873	1.573	1.165	1.275	Ocupación	71,2%	41,5%	53,3%	65,5%
% Var.		-70,8%	49,5%	80,3%	9,5%	9,5%	% Var.		-41,7%	28,4%	22,9%
Pernoctaciones ('000)	3.608	1.042	1.683	2.963	2.203	2.324	ADR	70,1 €	60,7 €	67,0 €	78,2 €
% Var.		-71,1%	61,5%	76,1%	5,5%	5,5%	% Var.		-13,4%	10,4%	16,7%
Total Hoteles	169	101	143	143	143	167	RevPAR	49,9 €	25,3 €	35,7 €	51,3 €
% Var.		-40,2%	41,6%	9,2%	0,8%	16,8%	% Var.		-49,3%	41,1%	43,7%
Total Habitaciones	7.550	4.722	6.373	6.959	6.959	7.012					
% Var.		-37,5%	35,0%	9,2%	0,8%	0,8%					

Fuente: INE y Excultur



Fuente: Google Maps

El Hotel Saray se encuentra ubicado frente al Palacio de Congresos de Granada y a 15 minutos a pie del centro de la ciudad (15km). Adicionalmente, el hotel se conecta con la estación de tren, la cual está ubicada a 10 minutos en coche (3,5km). Adicionalmente, el aeropuerto se encuentra a 25 minutos del Hotel en coche (20 km).



Fuente: CBRE Hotels

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES	
Capex histórico	1.871.045 €
2020	- € Según la información proporcionada, el Arrendador ha invertido alrededor de 1,9m€ en mejoras para el Hotel en los últimos años.
2021	- €
2022	542.715 €
2023	1.328.330 €
Capex proyectado	3.250.000 €
2024-2025	3.250.000 € Continuación de proyecto de la nueva torre con inventario 16+6 habitaciones, con ampliación de salón y nuevo chill-out; instalación de placas solares y dos ascensores.
Total capex	5.121.045 €

Fuente: Hoteles Santos

Informes de propiedad

Hotel Saray

C/ Enrique Tierno Galván, 4, Granada, 18006, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
San Antón	Granada	4*	189	14,0m€ - 16,0m€	74k€ - 88k€	Hotusa	SPV Reoco 13	Propiedad	2023
Barceló Carmen Granada	Granada	4*	222	18,0m€ - 21,0m€	81k€ - 95k€	Barceló Hotel Group	Hoviarca	Propiedad	2022
Meliá Granada (92,5%)	Granada	4*	215	19,0m€ - 23,0m€	88k€ - 106k€	Bankinter	Meliá Hotels International	Safe and management	2021
Abba Granada	Granada	3*	136	8,0m€ - 11,0m€	58k€ - 80k€	-	Servihabitat	Arrendamiento	2020

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN

- Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables;
- De acuerdo con la información facilitada, se ha deducido un importe de 3.250.000€ (capex asumido por el arrendador) en el primer año para la construcción de una nueva torre de habitaciones, así como la inversión en nuevas calderas, placas solares y ascensores entre otras reformas;
- Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 6,50% y una tasa de descuento del 8,75%, parámetros en línea con la rentabilidad exigida en ciudades secundarias para hoteles de estas características en arrendamientos variables. La tasa de descuento refleja una ligera prima sobre la inflación para tener en cuenta el riesgo de la obra.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN

Rentabilidad de salida	6.50%	Deducción de capex	3,250,000 €
Tasa de descuento	8.75%	Valor bruto	22,698,601 €
Rentabilidad inicial	6.45%		
Rentabilidad Año 4	7.97%	Valor de mercado	22,100,000 €
Costes adquisición	2.77%	Valor por habitación	90,947 €

ANÁLISIS DAFO

Fortalezas y Oportunidades

- El hotel dispone una zona de jardín con piscina, instalación muy demandada en épocas de verano, siendo este un elemento muy diferenciador del resto de hoteles de la competencia;
- El hotel cuenta con una nueva cafetería (desde 2019) con acceso directo a la calle que da servicio tanto a clientes del hotel como a clientes externos;
- Existe un proyecto de ampliación con posibilidad de añadir hasta 36 habitaciones y una terraza en la azotea, lo que incrementaría los ingresos del hotel en el corto/medio plazo;

Debilidades y Amenazas

- El tamaño del parking no es adecuado para la demanda del hotel ante grandes convenciones en el Palacio de Congresos;
- El mercado de inversión hotelera en Granada es mucho más estrecho que el de otras capitales andaluzas como Sevilla o Málaga, haciendo que las rentabilidades exigidas sean menores y el espectro de inversores más limitado;

Fuente: CBRE Hotels

HOTEL NELVA – MURCIA

Informe de Valoración

Hotel Nelva
Avda. Primero de Mayo, 5, Murcia, 30006, España

Valor de Mercado €21.600.000
Valor por Habitación €86.400

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida	6,50%
Fecha de inspección	28/02/2023	Tasa de descuento	8,50%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	6,38%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Secundaria dentro de la ciudad, pero fácilmente accesible
Categoría	4 estrellas
Año de apertura / Última reforma	Inauguración en 2006
Reformas previstas	-
Habitaciones	250
Plantas	5 sobre rasante, planta baja y 1 bajo rasante
Estado de conservación	Medio
Puntos de restauración	1 desayunador
Espacio de eventos	7 salones con una superficie total de 646 m2
Aparcamiento	Sí
Otros	Certificado Accesibilidad Universal

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana. Nº 8 de Murcia, fincas 39788 (hotel) y 2541 (parking).
Propietario	Hemos sido provistos con la nota simpe relativa al activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	Ambas fincas se encuentran libres de cargas y gravámenes.

Modelo operativo
El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D, S.L. como arrendataria. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 23% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

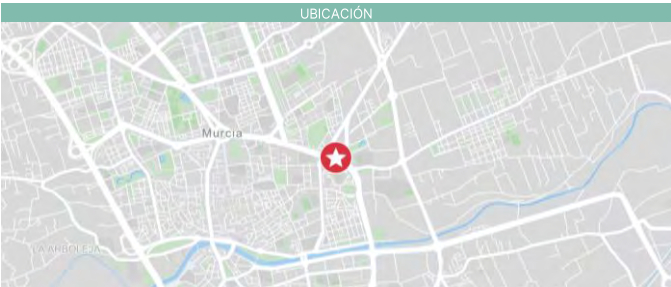
Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Murcia
Usos permitidos	Las dos fincas del hotel tienen uso hotelero y de aparcamiento y almacén, respectivamente
Referencia Catastral	5867040XH6056N0001HU 5867045XH6056N0001GU
Metros cuadrados	155 m2 31.659 m2
IBI 2023	144,177 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Murcia													
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	483	189	316	472	349	384	Ocupación	57,9%	36,6%	47,0%	58,7%	58,4%	60,3%
% Var.		-61,0%	67,4%	49,4%		10,2%	% Var.		-36,8%	28,4%	24,9%		3,3%
Pernoctaciones ('000)	786	298	503	777	575	623	ADR	53,4 €	50,2 €	53,5 €	57,4 €	57,5 €	58,9 €
% Var.		-62,0%	68,6%	54,4%		8,4%	% Var.		-6,0%	6,6%	7,3%		2,4%
Total Hoteles	35	35	28	31	32	35	RevPAR	30,9 €	18,3 €	25,1 €	33,7 €	33,6 €	35,5 €
% Var.			-20,0%	10,7%		9,4%	% Var.		-40,8%	37,2%	34,3%		5,7%
Total Habitaciones	2.524	2.031	2.308	2.392	2.392	2.524							
% Var.		-19,5%	13,6%	3,6%		5,5%							

Fuente: INE y Exceltur



Fuente: Google Maps

El Hotel Nelva está ubicado en la Avenida Primero de Mayo, 5 en la ciudad de Murcia. Los alrededores del hotel se componen principalmente por edificios residenciales, varios hoteles, comercios y distintos restaurantes. El hotel se encuentra situado a 5 minutos del Palacio de Congresos, a 20 minutos del Casco Histórico y a 25 minutos del Aeropuerto de Murcia, aunque el aeropuerto próximo más relevante es Alicante.



Fuente: CBRE Hotels

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES	
Capex histórico	6.601 €
2020	- € Según la información proporcionada, el Arrendador apenas ha llevado a cabo inversiones
2021	- € en capex en los últimos años.
2022	- €
2023	6.601 €
Capex proyectado	+ €
2024-2025	0 € Según la información proporcionada, no ha habido inversiones por parte del Arrendador en el Hotel en los últimos años.
Total Capex	6.601 €

Fuente: Hoteles Santos

Informes de propiedad

Hotel Nelva

Avda. Primero de Mayo, 5, Murcia, 30006, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
Vera Playa Club Hotel	Almería	4*	281	19,5m€ - 22,5m€	70k€ - 80k€	Ibersol	Mutualidad de la Abogacía	Alquiler	2022
Ohhtels Roquetas	Almería	3*	270	16,5m€ - 18,5m€	60k€ - 75k€	Sixth Street	Ohhtels	Gestión	2021
Confidencial	Almería	4*	250-350	13,5m€ - 15,0m€	40k€ - 55k€	Confidencial	Confidencial	Sale and Leaseback	2020
Confidencial	Almería	4*	100-200	5,0m€ - 7,0m€	40k€ - 55k€	Confidencial	Confidencial	Sale and Leaseback	2020

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN	RESUMEN DE LA VALORACIÓN		
- Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables; - De acuerdo con la información facilitada, no se ha deducido ningún importe de reforma ya que no hay ningún presupuesto de capex aprobado a fecha de valoración; - Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 6,50% y una tasa de descuento del 8,50%, parámetros que consideramos adecuados para hoteles en arrendamiento en ciudades secundarias para activos	Rentabilidad de salida	6,50%	Deducción de capex 0 €
	Tasa de descuento	8,50%	Valor bruto 22,518,967 €
	Rentabilidad inicial	6,38%	
	Rentabilidad Año 4	6,77%	Valor de mercado 21,600,000 €
	Costes adquisición	4,07%	Valor por habitación 86,400 €

ANÁLISIS DAFO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Hotel ubicado a las afueras del centro histórico, zona muy accesible y tranquila en Murcia; - Amplias zonas comunes y salones de eventos para eventos familiares y corporativos, diferenciándose de sus competidores. Igualmente amplio aparcamiento, muy apreciado en estos eventos; - Ofrece piscina exterior beneficiándose gracias a su tamaño y por la falta de oferta en Murcia de hoteles con piscina;	- Hotel sin reformar desde su apertura, con habitaciones algo desfasadas en estilo; - La incertidumbre macroeconómica actual podría afectar la operativa en el corto y medio plazo; - Demanda de inversión reducida para hoteles urbanos en las afueras de ciudades secundarias, limitando el espectro de inversores a family offices, cadenas pequeñas e inversores privados.

Fuente: CBRE Hotels

HOTEL VAL DE NEU – BAQUEIRA

Informe de Valoración

Hotel Val de Neu
C/ Perimetrau, Baqueira Beret, 25598, España

Valor de Mercado €23.400.000
Valor por Habitación €195.000

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida	6,25%
Fecha de inspección	22/02/2023	Tasa de descuento	8,25%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	5,50%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Excelente, en la zona más demandada de Baqueira
Categoría	5 estrellas
Año de apertura / Última reforma	Inauguración en 2008, no ha sido sometido a ninguna gran reforma
Reformas previstas	-
Habitaciones	120
Plantas	6 sobre rasante, planta baja y 1 bajo rasante
Estado de conservación	Muy bueno
Puntos de restauración	5 en total: 1 restaurante/bar, 3 restaurantes para adultos, 1 restaurante infantil
Espacio de eventos	4 salones panelables con una superficie total de 312 m2
Aparcamiento	SI, 92 plazas en propiedad más 40 plazas en alquiler
Otros	Spa, 5 cabinas de masaje, gimnasio, 120 taquillas de esquí

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana. Registro de la propiedad de Vielha, fincas de Tredòs 6.157 (hotel), 6.134 y 6.140 (aparcamiento), 6.144 (almacén), 6.150 (restaurante), 6.160 (residencia de empleados), y 6.203 (guarda esquís).
Propietario	Hemos sido provistos con las notas simples relativas al activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	Según la información recibida, las fincas se encuentran libres de gravámenes. Sin embargo, algunas de ellas tienen servidumbre de paso para vehículos.

Modelo operativo

El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D, S.L. como arrendatario. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 25% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Naut Aran
Usos permitidos	Las siete fincas del hotel tienen uso hotelero, de aparcamiento/almacén (parking, guarda esquís y almacén), residencial (residencia de personal) y comercial (restaurante), respectivamente.
Referencias Catastrales	0994010CH3209N0022BJ, 0994010CH3209N0025MB, 0893303CH3209S0005AF, 0994010CH3209N0002YE, 0994010CH3209N0011SO, 0994010CH3209N0008SO, 0994010CH3209N0015HD
Metros cuadrados	14.127 m2
IBI 2023	59.269 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Naut Aran													
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	79	58	41	87	73	75	Ocupación	49,5%	52,2%	50,7%	56,1%	57,1%	53,2%
% Var.		-26,2%	-30,2%	115,5%	-13,9%	-13,9%	% Var.		5,5%	-2,9%	10,7%	1,6%	-6,7%
Pernoctaciones ('000)	275	203	129	296	247	236	ADR	n/d	n/d	131,4%	166,3 €	157,4 €	169,4 €
% Var.		-26,2%	-36,7%	130,0%	-20,1%	-20,1%	% Var.					-5,4%	7,6%
Total Hoteles	42	29	38	40	40	40	RevPAR	n/d	n/d	49,0%	93,4 €	89,8 €	90,2 €
% Var.		-30,6%	30,4%	5,3%	0,0%	0,0%	% Var.					-3,9%	0,4%
Total Habitaciones	1.450	863	1.301	1.385	1.385	1.391							
% Var.		-40,5%	50,7%	6,5%		0,4%							

Fuente: INE



Fuente: Google Maps

- El hotel se encuentra ubicado en Baqueira, concretamente en Val de Ruda, una de las zonas más exclusivas a los pies de la estación de esquí Baqueira-Beret;
- Al tratarse de un hotel de montaña, solo se puede llegar al hotel en coche. Las estaciones de tren más cercanas se encuentran en Toulouse y Lleida (180km ambas), mientras que los principales aeropuertos más cercanos son el de Barcelona El Prat (280km) y Toulouse (180km).



Fuente: CBRE Hotels

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES	
Capex histórico	13.343 €
2020	- € Según la información proporcionada, el Arrendador ha invertido alrededor de 13.000€ en
2021	- €
2022	- €
2023	13.343 €
Capex proyectado	25.000 €
2024-2025	25.000 € Cambios en las instalaciones de la cocina
Total Capex	38.343 €

Fuente: Hoteles Santos

Informes de propiedad

Hotel Val de Neu

C/ Perimetrau, Baqueira Beret, 25598, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
Meliá Royal Tanau Boutique Hotel	Naut Aran	5*	30	4.0m€ - 5.0m€	140k€ - 150k€	Hotusa	ADIA	Propiedad	2023
Aragón Hills & Spa	Sallent de Gállego	4*	157	8.0m€ - 11.0m€	50k€ - 70k€	Mazabi	-	Gestión	2023
La Pleta by Rafael Hoteles	Naut Aran	5*	67	11.000.000€	164.179€	-	Administración Pública	Propiedad	2022
Hotel Himàlaia (actual MiM)	Naut Aran	4*	110	4.0m€ - 5.0m€	40k€ - 50k€	MiM Hotels	-	Gestión	2020
AC Autograph Baqueira Ski Resort	Naut Aran	5*	102	15.0m€ - 16.5m€	150k€ - 160k€	Atom Hotels Socimi	-	Arrendamiento	2018

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN	RESUMEN DE LA VALORACIÓN	
- Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables; - De acuerdo con la información facilitada, se ha deducido un importe de 25.000€ (capex asumido por el arrendador) en el primer año para la reforma de las instalaciones de la cocina. - Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 6,25% y una tasa de descuento del 8,25%, parámetros que tienen en cuenta la singularidad y calidad del inmueble aunque se trate de un mercado de inversión relativamente estrecho.	Rentabilidad de salida	6.25% Deducción de capex 25,000 €
	Tasa de descuento	8.25% Valor bruto 24,332,704 €
	Rentabilidad inicial	5.50%
	Rentabilidad Año 4	6.57% Valor de mercado 23,400,000 €
	Costes adquisición	4.07% Valor por habitación 195,000 €

ANÁLISIS DAFO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Muy buena ubicación en la zona más exclusiva de Baqueira, con acceso a pie a la estación de esquí Baqueira-Beret; - Competencia limitada a sus tres principales competidores (AC Baqueira, MIM, La Pleta) lo que unido a una alta calidad en las instalaciones y servicio se traduce en un alto porcentaje de clientes repetitivos; - Muy buen estado de conservación; - Instalaciones de restauración muy extensas.	Hotel de temporada que abre una media de 4-5 meses al año, con los consiguientes costes de apertura y cierre y mayores costes de formación de personal.

Fuente: CBRE Hotels

HOTEL SANTEMAR – SANTANDER

Informe de Valoración

Hotel Santemar

C/ Joaquín Costa, 28, Santander, 39005, España

Valor de Mercado €40.200.000
Valor por Habitación €115.517

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida	6,25%
Fecha de inspección	23/02/2023	Tasa de descuento	8,25%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	6,01%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Muy buena, cerca de la playa del Sardinero
Categoría	4 estrellas
Año de apertura / Última reforma	Inauguración en 1981 y última reforma relevante en 2022
Reformas previstas	-
Habitaciones	348
Plantas	9 sobre rasante, planta baja y 2 bajo rasante
Estado de conservación	Bueno
Puntos de restauración	1 buffet desayunador, 1 restaurante, 1 cafetería y 1 chiringuito
Espacio de eventos	9 salones con una superficie total de 2.364 m²
Aparcamiento	Sí
Otros	Gimnasio

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana. Nº 1 de Santander, finca 52408.
Propietario	Hemos sido provistos con la nota simpe relativa al activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	La finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Modelo operativo

El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D. S.L. como arrendataria. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 23% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Santander
Usos permitidos	La finca del hotel tiene uso hotelero.
Referencia Catastral	6835102VP3163F0001YS
Metros cuadrados	25.920 m²
IBI 2023	98.516 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

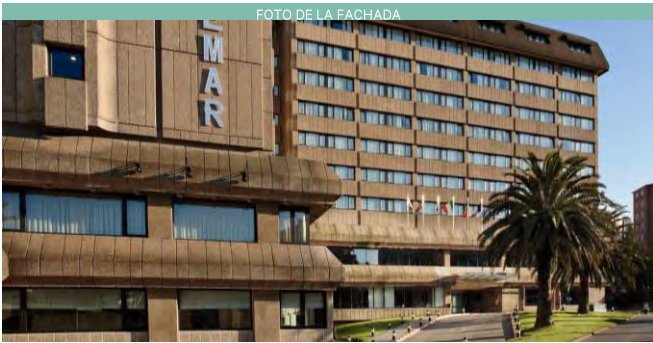
ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Santander													
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	470	202	295	421	329	366	Ocupación	66,2%	43,9%	53,9%	62,8%	65,5%	65,1%
% Var.		-57,1%	46,2%	42,8%		11,5%	% Var.		-33,7%	22,8%	16,5%		-0,6%
Pernoctaciones ('000)	929	399	632	875	697	694	ADR	84,8 €	85,0 €	90,0 €	94,6 €	100,3 €	107,1 €
% Var.		-57,1%	58,4%	38,4%		-0,5%	% Var.		0,2%	5,9%	5,1%		6,8%
Total Hoteles	62	41	64	62	62	65	RevPAR	56,0 €	37,1 €	48,4 €	59,2 €	65,5 €	69,5 €
% Var.		-33,9%	56,1%	-3,1%		4,8%	% Var.		-33,8%	30,5%	22,3%		6,1%
Total Habitaciones	2.355	1.838	2.336	2.389	2.389	2.514							
% Var.		-22,0%	27,1%	2,3%		5,2%							

Fuente: INE y Exceltur



Fuente: Google Maps

El hotel se ubica en una zona muy atractiva de la ciudad, cerca de la playa del Sardinero y del Gran Casino de Santander. Además, el hotel se encuentra a 1,2km del Palacio de Exposiciones y Congresos de Santander. Otros puntos de interés cercanos son el Palacio de la Magdalena (a 1,6km) y la Catedral de Santander (a 2,6km). El aeropuerto Seve Ballesteros se encuentra a 9,2km del hotel, lo que supone un trayecto en coche de 17 minutos, con conexiones con aeropuertos nacionales e internacionales (Reino Unido, Italia, Irlanda y Francia, entre otros).



Fuente: Google

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES	
Capex histórico	0 €
2020	0 € Según la información proporcionada, no ha habido inversiones por parte del Arrendador
2021	0 € en el Hotel en los últimos años.
2022	0 €
2023	0 €
Capex proyectado	- €
2024-2025	- € No hay ningún plan de capex a cargo del Arrendador aprobado a fecha de valoración.
Total capex	0 €

Fuente: Hoteles Santos

Informes de propiedad

Hotel Santemar

C/ Joaquín Costa, 28, Santander, 59005, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
Ayre Hotel Ramiro I	Oviedo	4*	84	5,0 - 6,5m€	60 - 77k€	Eurazeo	Consortio (varios)	Propiedad	2022
Proyecto Palacio de Pombo	Santander	4*	64	7,5 - 8,2m€	117 - 128k€	Mazabi		Alquiler	2020
Ayre Hotel Oviedo	Oviedo	4*	155	11 - 15m€	70 - 97k€	Hotusa	Banco Santander	Propiedad	2019
Silken Río Santander	Santander	4*	89	9,8 - 1,5m€	110 - 117k€	CBRE GI & Pygmalion	Urvasco	Alquiler	2018
Silken Coliseum Santander	Santander	4*	92	9,5 - 11,0m€	103 - 119k€	CBRE GI & Pygmalion	Urvasco	Alquiler	2018
NH Ciudad de Santander	Santander	3*	62	3,5 - 4,0m€	56 - 65k€	Minor International	Varios	-	2018

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN		RESUMEN DE LA VALORACIÓN		
• Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables; • De acuerdo con la información facilitada, no se ha deducido ningún importe de capex ya que no hay capex pendiente a cargo del Arrendador; • Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 6,25% y una tasa de descuento del 8,25%, parámetros en línea con la rentabilidad exigida en ciudades secundarias para inmuebles atractivos en régimen de arrendamiento.	Rentabilidad de salida	6.25%	Deducción de capex	0 €
	Tasa de descuento	8.25%	Valor bruto	41,597,350 €
	Rentabilidad inicial	6.01%		
	Rentabilidad Año 4	6.52%	Valor de mercado	40,200,000 €
	Costes adquisición	3.57%	Valor por habitación	115,517 €

ANÁLISIS DAFO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Buena ubicación tanto para cliente de ocio (cercanía con la playa del Sardinero y el Palacio de la Magdalena) como con el cliente de negocios cerca del Centro de Convenciones de la ciudad; - El hotel con mayor capacidad de habitaciones y salones de la ciudad, que permite acoger grandes convenciones; - Habitaciones recientemente renovadas y prevista la reforma de la zona de restauración; - Aparcamiento para clientes muy cotizado en los meses de verano y zonas ajardinadas exteriores para cócteles y eventos.	- Alto nivel de competencia en la misma zona (5 hoteles 4* en un radio de 200 metros del hotel); - Discoteca al lado de la puerta principal del hotel; - No dispone de spa; - Santander es un mercado más estrecho desde el punto de vista de inversión hotelera.

Fuente: CBRE Hotels

HOTEL NIXE PALACE – PALMA DE MALLORCA

Informe de Valoración

Hotel Nixe Palace
Avda. Joan Miro, 269, Mallorca, 07015, España

Valor de Mercado €51.300.000
Valor por Habitación €385.714

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida	6,00%
Fecha de inspección	30/01/2024	Tasa de descuento	8,25%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	5,16%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Hotel en primera línea de playa en Cala Major
Categoría	5 estrellas
Año de apertura / Última reforma	Inauguración en 1957 y última reforma relevante en curso
Reformas previstas	2024 (fin de reforma en curso, habitaciones y zonas comunes)
Habitaciones	133
Plantas	9 plantas con acceso desde la 5ª planta
Estado de conservación	Bueno
Puntos de restauración	2 restaurantes con terraza exterior y 2 bares (piscina y playa)
Espacio de eventos	5 salones con una superficie total de 860 m²
Aparcamiento	Sí, 2 garajes ubicados en otros edificios
Otros	Piscina, gimnasio, mini-club y spa

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana. Nº 6 de Palma, finca 7749.
Propietario	Hemos sido provistos con la nota simpe relativa al activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	La finca se encuentra libre de cargas.

Modelo operativo
El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D, S.L. como arrendataria. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 25% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Palma
Usos permitidos	El hotel dispone de uso hotelero así como los usos correspondientes a las actividades complementarias del mismo
Referencia Catastral	6284607DD6768C0001DH, 6483505DD6768C0001HH, 6484904DD6768C0001TH, 6682607DD6768D0100LR, 6682607DD6768D0101BT
Metros cuadrados	16.321 m² (hotel), 954 m² (almacén), 112 m² (comercio), 7 m² (aparcamiento), 7m² (aparcamiento)
IBI 2023	83.057 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles



Fuente: Google Maps

El hotel se encuentra en primera línea de playa con acceso directo a la Cala Major, de 200 metros de extensión y a 500 metros del Palacio de Marivent. El hotel se sitúa cerca del centro histórico de la ciudad de Palma, tan solo 15 minutos en coche (6,2km). El puerto de cruceros de Palma está a 3,1km del hotel y el aeropuerto se encuentra a unos 20 minutos en coche, con buen acceso a través de la carretera Ma-19.



Fuente: CBRE Hotels

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES	
Capex histórico	3.856.704 €
2020	0 € Según la información proporcionada, el Arrendador ha invertido alrededor de
2021	0 € 4.000.000€ en mejoras para el Hotel en los últimos años.
2022	738.956 €
2023	3.117.748 €
Capex proyectado	1.726.878 €
2024-2025	1.726.878 € Fin de reforma de habitaciones y escaleras
Total capex	5.583.582 €

Fuente: Hoteles Santos

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Palma de Mallorca													
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	2.373	409	1.172	2.345	1.949	2.114	Ocupación	77,9%	42,8%	60,6%	79,6%	82,6%	83,8%
% Var.		-82,8%	186,9%	100,0%		8,5%	% Var.		-45,1%	41,6%	31,4%		1,5%
Pernoctaciones ('000)	7.642	1.280	3.704	9.150	7.717	8.272	ADR	110,0 €	94,6 €	113,9 €	126,0 €	128,1 €	134,8 €
% Var.		-83,2%	189,3%	147,0%		7,2%	% Var.		-14,0%	20,4%	10,6%		5,2%
Total Hoteles	224	127	210	225	225	226	RevPAR	85,7 €	40,7 €	69,0 €	100,2 €	105,8 €	112,9 €
% Var.		-43,3%	65,4%	7,1%		0,4%	% Var.		-52,5%	69,5%	45,2%		6,7%
Total Habitaciones	48.518	28.108	46.296	49.518	23.706	49.944							
% Var.		-42,1%	64,7%	7,0%		110,7%							

Fuente: INE y Exceltur

Informes de propiedad

Hotel Nixe Palace

Avda. Joan Miro, 269, Mallorca, 07015, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
Concepció by Nobis	Palma	5*	31	13,3m€	430,000 €	Pontegadea	Genova Property Group	Alquiler	2023
Ikos Porto Petro	Santanyi	5* GL	434	192 - 196m€	442 - 451k€	GIC	Varios	Propiedad	2022
Kimpton Aysla Mallorca (70%)	Calvia	5*	55	23 - 27m€	415 - 488k€	Pictet Alternative Advisors	Calvia Country Club	Gestión	2022
Hotel Hospes Maricel & Spa (50%)	Calvia	5*	26	16 - 18m€	627 - 705k€	Hospes Hoteles	Jabalí	Propiedad	2022
Belmond La Residencia	Deyá	5* GL	72	42 - 51m€	580 - 700k€	LVMH	-	Propiedad	2018

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN	RESUMEN DE LA VALORACIÓN	
- Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables; - De acuerdo con la información facilitada, se ha deducido un importe de capex de 1.726.878€ en el primer año de las proyecciones para completar la reforma de habitaciones y zonas comunes; - Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 6,00% y una tasa de descuento del 8,25%, parámetros en línea con la rentabilidad exigida para un activo singular en Palma de Mallorca. La tasa de descuento refleja una prima sobre la inflación para tener en cuenta el riesgo de la obra pendiente.	Rentabilidad de salida	6.00%
	Tasa de descuento	8.25%
	Rentabilidad inicial	5.16%
	Rentabilidad Año 4	6.64%
	Costes adquisición	3.32%
	Deducción de capex	1,726.878 €
	Valor bruto	53,048,711 €
	Valor de mercado	51,300,000 €
	Valor por habitación	385,714 €

ANÁLISIS DAFO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Hotel emblemático de estilo palaciego con excelente ubicación en primera línea de playa, cerca de la ciudad de Palma y con campos de golf en la zona; - El 85% de las habitaciones tiene vista mar; - Orientado también el segmento familias, que permite diferenciarse de su competencia orientada al segmento Sólo Adultos; - Concesión de 50 hamacas y chiringuito en la playa; - Plantilla optimizada; - Gran porcentaje de clientes repetidores.	- Edificio vertical con pocos espacios flexibles y mayor dificultad operativa; - La zona de Cala Major tiene un núcleo urbano algo desordenado, no en línea con el cliente de lujo del hotel; - Hotel de estilo clásico, aunque fue sometido a reforma durante en 2024 con el fin de dotar a las habitaciones de un estilo más fresco y mediterráneo.

Fuente: CBRE Hotels

BALNEARIO LAS ARENAS – VALENCIA

Informe de Valoración

Hotel Las Arenas
Eugenia Viñes, 22-24, Valencia, 46011, España

Valor de Mercado €115.000.000
Valor por Habitación €454.545

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida	6,00%
Fecha de inspección	09/03/2023	Tasa de descuento	8,00%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial	6,12%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Muy buena, al lado del puerto deportivo y delante de Playa Las Arenas
Categoría	5 estrellas
Año de apertura / Última reforma	2006 / No ha sido sometido a ninguna gran reforma
Reformas previstas	Baños de las habitaciones, del gimnasio y suelo del spa
Habitaciones	253
Plantas	Edificio principal: 4 sobre rasante, planta baja y 2 bajo rasante Edificios secundarios: 2 sobre rasante y planta baja Medio
Estado de conservación	Lobby bar, Restaurante Soroya, bar piscina y pop-ups
Puntos de restauración	19 salas, la mayoría en el centro de convenciones
Espacio de eventos	320 plazas
Aparcamiento	Gimnasio, zona balneario, tratamientos y masajes, peluquería, dos piscinas exteriores y jardines
Otros	

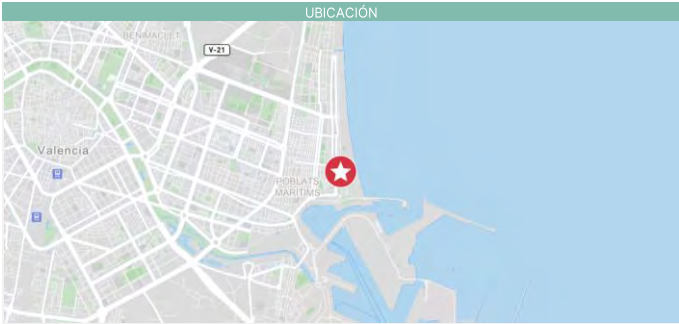
CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana. Nº 3 de Valencia, finca 1996.
Propietario	Hemos sido provistos con la nota simpe relativa al activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	La finca se encuentra sujeta a una servidumbre a Iberdrola para la instalación de un centro de transformación de energía eléctrica.

Modelo operativo
El Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D, S.L. como arrendataria. El contrato tiene vigencia desde 2020, pero se modificó en marzo de 2023 con efecto retroactivo a enero de 2023 como consecuencia de las negociaciones de actualización de rentas. Todos los contratos de la cartera tienen una estructura idéntica en cuanto a plazo y condiciones (20 años y posibles extensiones de 3 años con capacidad de rescisión anticipada únicamente por parte de la arrendataria), y el porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 25% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Valencia
Usos permitidos	El hotel dispone de uso hotelero así como los usos correspondientes a las actividades complementarias del mismo como aparcamiento y almacén
Referencia Catastral	0321101YJ3702A0001LT
Metros cuadrados	33.560 m2
IBI 2023	273.770 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles



Fuente: Google Maps

- El hotel cuenta con una excelente ubicación en Valencia, justo en frente de la Playa Las Arenas y a 5 minutos andando de La Marina de Valencia;
- El hotel se encuentra a 25 minutos en coche del Aeropuerto de Valencia y a 10-15 minutos de la estación València Nord, por lo que dispone de una buena conectividad.



Fuente: CBRE Hotels

INVERSIÓN EN CAPEX	
Capex histórico	178.295 €
2020	- € Según la información proporcionada, el Arrendador ha invertido alrededor de 180.000€
2021	- € en mejoras para el Hotel en los últimos años.
2022	7.500 €
2023	170.795 €
Capex proyectado	750.000 €
2024-2025	750.000 € Instalación de suelo en spa, realización de un baño nuevo en el gimnasio y reforma de baños en las habitaciones.
Total capex	928.295 €

Fuente: Hoteles Santos

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Valencia													
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	1.883	662	1.165	1.934	1.457	1.564	Ocupación	77,3%	43,4%	58,6%	76,0%	77,3%	80,9%
% Var.		-64,9%	76,0%	66,0%		7,4%	% Var.		-43,9%	35,0%	29,7%		4,7%
Pernoctaciones ('000)	4.353	1.364	2.639	4.443	3.401	3.592	ADR	87,7 €	75,6 €	82,2 €	100,9 €	100,3 €	113,3 €
% Var.		-68,7%	93,5%	68,4%		5,6%	% Var.		-13,8%	8,7%	22,7%		13,0%
Total Hoteles	159	128	168	180	180	189	RevPAR	67,7 €	32,9 €	48,1 €	76,6 €	77,4 €	91,5 €
% Var.		-19,5%	31,3%	7,1%		5,0%	% Var.		-51,4%	46,2%	59,3%		18,2%
Total Habitaciones	9.102	6.813	8.710	9.566	9.566	9.663							
% Var.		-25,1%	27,8%	9,8%		1,0%							

Fuente: INE y Excellur

Informes de propiedad

Hotel Las Arenas

Eugenia Viñes, 22-24, Valencia, 46011, España

TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
Vinci Selección Posada del Patio	Málaga	5*	106	29,5m€ - 37,3m€	300k€ - 400k€	Invesco Real Estate	Principal Real Estate Europe	Arrendamiento	2022
Radisson C. Magdalena Plaza Sevilla (42,5%)	Sevilla	5*	89	20,0m€ - 22,0m€	528k€ - 581k€	Castlelake	Millenium	Arrendamiento	2021

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN		RESUMEN DE LA VALORACIÓN	
- Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método de descuentos de flujos de caja, en concreto calculando el valor presente de la renta neta en base al contrato facilitado. El resultado se ha contrastado con transacciones comparables; - De acuerdo con la información facilitada, se ha deducido un importe de 750.000€ (capex asumido por el Arrendador) en el primer año para reformar el suelo del spa, hacer un nuevo baño en el gimnasio y reformar los baños de las habitaciones; - Para nuestros cálculos, utilizamos una rentabilidad de salida del 6,00% y una tasa de descuento del 8,00%, parámetros en línea con la rentabilidad exigida en Valencia para un activo representativo.		Rentabilidad de salida	6.00%
		Tasa de descuento	8.00%
		Rentabilidad inicial	6.12%
		Rentabilidad Año 4	6.28%
		Costes adquisición	3.07%
		Deducción de capex	750,000 €
		Valor bruto	118,493,043 €
		Valor de mercado	115,000,000 €
		Valor por habitación	454,545 €

ANÁLISIS DAFO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Excelente ubicación en frente de la playa y al lado de la Marina de València; - Edificio histórico que dispone de zonas comunes espaciosas y grandes ventanales con vista directa al mar; - El hotel forma parte del programa 'Leading Hotels of the World', beneficiándose de un mejor posicionamiento y distribución que muchos hoteles de la competencia. Tiene gran reconocimiento en la plaza, sobre todo entre el cliente nacional; - Reforma en curso que mejorará los baños, habitaciones y parte de las zonas comunes, además de otras mejoras energéticas, de instalaciones, etc.	- Habitaciones pequeñas comparado con otros hoteles de 5 estrellas comparables; - El hotel no ha sido sometido a ninguna gran reforma desde su apertura y el mantenimiento ha sido el justo para la operativa del mismo, por lo que necesita de una actualización para mantenerse competitivo, que ya se está llevando a cabo parcialmente.

Fuente: CBRE Hotels

EDIFICIO DE SAN VICENTE – VALENCIA

Informe de Valoración

Edificio de San Vicente

C/ San Vicente Mártir 16, Valencia, 46002, Spain

Valor de Mercado	€17.900.000
Valor por Habitación	€105.294
€/m ² (sup. construida)	€1.740

BASES DE LA VALORACIÓN			
Fecha de valoración	31/12/2023	Rentabilidad de salida (pr. terminado)	6,00%
Fecha de inspección	10/03/2023	Tasa de descuento (pr. terminado)	8,00%
Inflación	2,00%	Tasa de rentabilidad inicial (pr. terminado)	5,00%

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	
Ubicación	Centro ciudad
Barrio	Ciutat Vella
Año de construcción / Última reforma	1931 / No ha sido sometido a ninguna gran reforma
Reformas previstas	Reforma integran del edificio con cambio de uso a hotel
Superficie construida SR (m ²)	9.367,74
Superficie construida total (m ²)	10.259,00
Plantas	11 sobre rasante, planta baja y 1 bajo rasante
Estado de conservación	Bajo, pero se asume que excelente tras la reforma
Locales en planta baja	10 locales de entre 40 y 180 m ² de SBA

Se trata de un edificio con uso actual comercial, residencial y de oficinas, pero se prevé su reconversión a hotel de 5 estrellas (uso permitido). Se nos ha indicado que todo el proyecto está en proceso de tramitación, sin licencias a fecha de valoración, y se nos ha proporcionado una cifra aproximada de capex de alrededor de 30m€ para construir unas 170 habitaciones y las instalaciones y servicios correspondientes a un activo de 5 estrellas en el centro de Valencia, aunque CBRE ha realizado sus propias estimaciones de capex.

CONSIDERACIONES LEGALES	
Titularidad	Plena propiedad
Finca	Urbana, Nº 390 de Valencia
Propietario	Hemos tenido acceso a la nota simpe del activo de referencia. El establecimiento es 100% propiedad de Nordeste Properties, S.L.
Cargas y gravámenes	La finca se encuentra libres de cargas y gravámenes.

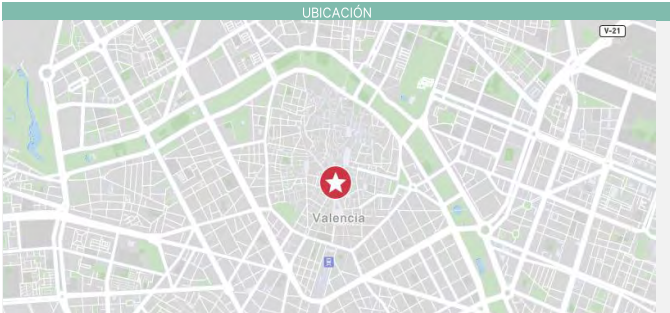
Modelo operativo

Según la información aportada, sabemos que se ha solicitado licencia al ayuntamiento para realizar un cambio de uso a hotelero, sin embargo, no tenemos más visibilidad del proceso. En ese sentido, el edificio se ha valorado para uso hotelero que consideramos el mayor y mejor uso. Para adecuar el edificio CBRE ha estimado un capex de aproximadamente 30m€ y un tiempo mínimo de dos años para realizar los trabajos. En línea con el resto de activos de la cartera, hemos asumido que el Hotel está sujeto a un contrato de arrendamiento entre NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. como arrendadora y H. SANTOS D, S.L. como arrendataria, con una duración de 20 años. El porcentaje de ingresos que constituye la renta variable en este Hotel es del 25% de la facturación. De la renta bruta percibida por la propiedad se deducen ciertos gastos fijos, fundamentalmente IBI, gastos de comunidad y paso de carruajes, además de algunas cifras de inversiones/capex según han sido proporcionadas por el Cliente. Además, aunque en el contrato no se define un fondo de reserva para reposiciones de mobiliario, en nuestras proyecciones hemos añadido un fondo de reserva del 3% de los ingresos totales como es práctica de mercado.

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles

URBANISMO	
Planeamiento	
Autoridad local	Ayuntamiento de Valencia
Usos permitidos	Residencial, comercial y oficinas; uso terciario (hotelero) permitido
Referencia Catastral	5727809YJ2752F0001ZS
Metros cuadrados	10.259 m2 totales (Catastro) - 9.367,74 m2 sobre rasante
IBI 2023	58.587 €

Fuente: Hoteles Santos y CBRE Hoteles



Fuente: Google Maps

- El edificio está ubicado en la calle San Vicente Mártir, en el centro de la ciudad dentro del casco histórico de Valencia. El edificio es de uso residencial y está protegido por el Plan Especial de Protección de la Ciutat Vella.
- La propiedad objeto de valoración goza de un magnífico enclave dentro de la ciudad, con fachada a tres calles, vistas a la Plaza del Ayuntamiento y se encuentra a una distancia de 5 minutos a pie de la catedral.



Fuente: CBRE Hotels

INVERSIÓN EN CAPEX - NORDESTE PROPERTIES		
Capex histórico	71.450 €	
2020	5.163 €	Según la información proporcionada, el Arrendador ha invertido alrededor de 70.000€ en mejoras para el Activo en los últimos años.
2021	- €	
2022	- €	
2023	66.287 €	

Capex proyectado:	30.004.640 €	
2024-2025	30.004.640 €	El plan de capex proporcionado por el cliente para la reconversión a hotel es de c. 30m€, contrastado con nuestras propias estimaciones que se detallarán más adelante.

Capex total	30.076.090 €
Fuente: Hoteles Santos	

ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO - Valencia													
	2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23		2019	2020	2021	2022	YTD Q3 22	YTD Q3 23
Viajeros ('000)	1.883	662	1.165	1.934	1.457	1.564	Ocupación	77,3%	43,4%	58,6%	76,0%	77,3%	80,9%
% Var.		-64,9%	76,0%	66,0%	7,4%	% Var.		-43,9%	35,0%	29,7%			4,7%
Pernoctaciones ('000)	4.353	1.364	2.639	4.443	3.401	3.592	ADR	87,7 €	75,6 €	82,2 €	100,9 €	100,3 €	113,3 €
% Var.		-68,7%	93,5%	68,4%	5,6%	% Var.		-13,8%	8,7%	22,7%			13,0%
Total Hoteles	159	128	168	180	180	189	RevPAR	67,7 €	32,9 €	48,1 €	76,6 €	77,4 €	91,5 €
% Var.		-19,5%	31,3%	7,7%	5,0%	% Var.		-51,4%	46,2%	59,3%			18,2%
Total Habitaciones	9.102	6.813	8.710	9.566	9.566	9.663							
% Var.		-25,1%	27,8%	9,8%	1,0%								

Fuente: INE y Exceltur

Informes de propiedad

Edificio de San Vicente

C/ San Vicente Mártir 16, Valencia, 46002, Spain

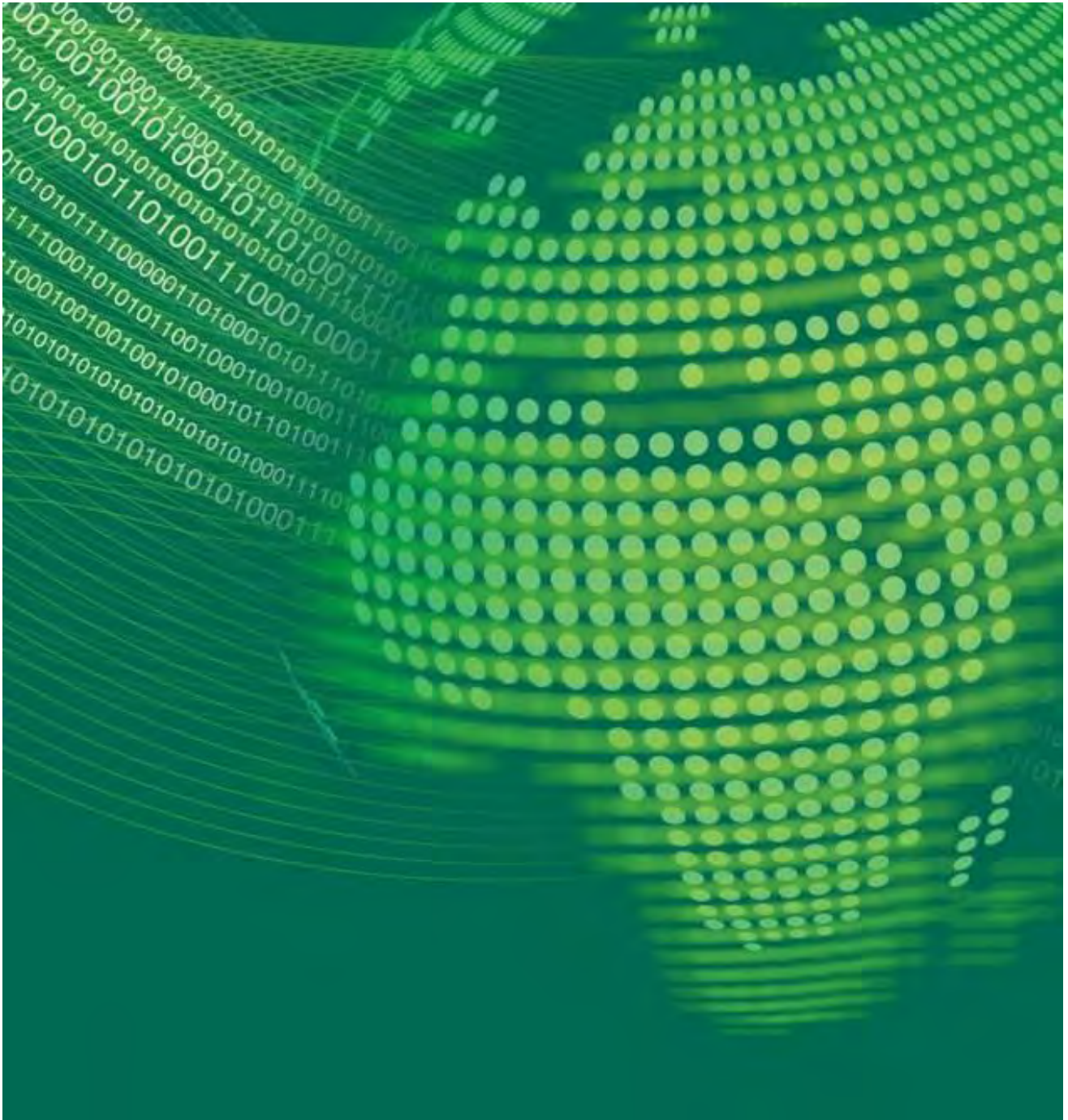
TRANSACCIONES COMPARABLES									
Hotel	Ubicación	Categoría	Habitaciones	Precio	Precio por habitación	Comprador	Vendedor	Contrato	Año
Vinci Selección Posada del Patio	Málaga	5*	106	29,5m€ - 37,3m€	300k€ - 400k€	Invesco Real Estate	Principal Real Estate Europe	Arrendamiento	2022
Radisson C. Magdalena Plaza Sevilla (42,5%)	Sevilla	5*	89	20,0m€ - 22,0m€	528k€ - 581k€	Castlelake	Millenium	Arrendamiento	2021

Fuente: CBRE Hotels

CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS DE VALORACIÓN		RESUMEN DE LA VALORACIÓN	
- Nuestra valoración se ha realizado utilizando el método residual, que consiste en calcular el valor neto del activo una vez el proyecto está terminado (valor 'Day One' o GDV) del cual se deducen los costes de desarrollo (incluyendo costes de financiación y márgenes de los promotores). Esta valoración tiene en cuenta la futura estructura operativa detallada anteriormente; - Hemos deducido los costes de desarrollo esperados del GDV y hemos factorizado el riesgo de llevar a cabo toda la obra de renovación del edificio, asumiendo una TIR de mercado y buscando un beneficio promotor adecuado; - Para nuestros cálculos y para el valor del edificio terminado, utilizamos una rentabilidad de salida del 6,00% y una tasa de descuento del 8,00%, parámetros que consideramos adecuados en Valencia para un activo como el analizado; - Nuestra valoración está sujeta a la hipótesis especial de que la propiedad consigue todas las licencias necesarias para operar como hotel y que el proyecto es desarrollado de acuerdo a las especificaciones presentadas, incluidos los tiempos e importes de capex, así como que éste será operado bajo la estructura de arrendamiento especificada en la sección de "Consideraciones legales".		Rentabilidad salida (pr. terminado)	6.00%
		Tasa de descuento (pr. terminado)	8.00%
		Rentabilidad inicial (pr. terminado)	5.00%
		Rentabilidad Año 4 (pr. terminado)	6.34%
		Costes adquisición (pr. terminado)	3.32%
		Hipótesis de la valoración residual	
		Costes de desarrollo (hard costs)	15,945,765 €
		Costes de desarrollo (soft costs)	2,391,865 €
		Contingencias	1,467,010 €
		Mobiliario y equipamiento (FF&E)	10,200,000 €
		TIR	12.21%
		Beneficio promotor	12.00%
		Costes de financiación	4,519,258 €
		Costes de adquisición	638,092 €

ANÁLISIS DAÑO	
Fortalezas y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
- Excelente ubicación; - Edificio histórico, con muy buena visibilidad; - Tras reforma integral, edificio con mucho potencial para ser uno de los hoteles referentes en la ciudad; - Incremento en la demanda hotelera en la ciudad de Valencia.	- Bajo estado de conservación. Necesidad de reforma integral del edificio; - Edificio protegido por el 'Plan Especial de Ciutat Vella'; posible incremento de los costes debido a ser un edificio protegido, cuestiones técnicas especiales; - Incertidumbre macroeconómica actual, que está provocando un aumento generalizado en los costes de construcción.

Fuente: CBRE Hotels



4 METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

Metodología de la valoración

Inmuebles ligados a una actividad económica

Los Inmuebles pertenecen a una categoría de inmuebles que normalmente se compran y se venden teniendo en cuenta su potencial comercial en el supuesto de que se producirá una continuación de la actividad comercial. La característica fundamental de los inmuebles que normalmente se venden en base a su potencial comercial es que están diseñados, o adaptados, para un uso concreto y que la titularidad de dicho inmueble se cede, normalmente, en el momento de la venta del negocio como entidad operativa.

Por tanto, nuestra valoración es el Valor de mercado de los Inmuebles como una entidad operativa totalmente equipada valorada teniendo en cuenta su potencial comercial. La entidad operativa consta de:

- El interés jurídico del solar y las edificaciones;
- Las instalaciones y la maquinaria y todas las instalaciones comerciales accesorias, la decoración, el mobiliario, los enseres y los equipos necesarios para garantizar la continuidad de la operatividad del negocio (se excluyen, no obstante, las existencias de bienes consumibles);
- La percepción del mercado acerca del potencial comercial, excluyendo el fondo de comercio personal, junto con la capacidad que se presupone para obtener/renovar licencias, autorizaciones, certificados y permisos existentes;
- Los beneficios de las licencias, autorizaciones, los certificados y permisos transferibles.

En general, los inmuebles especializados con actividad mercantil, tales como el Inmueble en cuestión, se valoran empleando el «método de capitalización de rentas» habida cuenta de los ingresos y beneficios de explotación. Tras la revisión de la décima edición del Sistema Uniforme de Contabilidad, los Beneficios de explotación se conocen como Ingresos operativos netos ajustados (Adj. NOI, por sus siglas en inglés). De forma análoga, también se denominan Beneficio consolidado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA, por sus siglas en inglés). El valorador estima el nivel razonablemente sostenible de actividad comercial y los ingresos operativos netos ajustados que un operador razonablemente eficiente, podría obtener y que constituiría la base de una oferta de adquisición en el mercado libre. El factor de capitalización aplicado a los ingresos o a los beneficios de explotación refleja el potencial de crecimiento, el riesgo y la conveniencia del inmueble y se deriva del mercado.

Incluso cuando los inmuebles especializados con actividad mercantil se arriendan y el alquiler a pagar no está vinculado a la facturación o a los ingresos operativos netos ajustados, se estudia el nivel sostenible de actividad comercial en el inmueble con el fin de estimar si dicho inmueble está alquilado a niveles razonables.

Hemos realizado la valoración de los inmuebles en base al Valor de mercado suponiendo que se trata de entidades operativas totalmente equipadas y teniendo en cuenta el potencial comercial.

Para determinar los valores de los establecimientos de referencia se han tenido en cuenta los siguientes métodos de valoración:

Descuento de Flujos de Caja (DCF)

Al emplear el método basado en el Descuento de Flujos de Caja, los ingresos operativos netos ajustados previstos para el hotel en un período de 10 años se descuentan a los valores actuales utilizando una tasa de descuento adecuada. El valor del hotel derivado de las ganancias capitalizadas del décimo año también se descuenta a los valores actuales.

Capitalización de Beneficios

Esto conlleva la capitalización de los ingresos operativos netos ajustados (NOI) previstos para el hotel, en un año de actividad comercial estabilizada a una rentabilidad (tasa de capitalización) apropiada al inmueble. Este método implica la capitalización a perpetuidad de los ingresos de un año sin considerar por tanto ninguna fluctuación futura de los mismos.

Metodología de la valoración

Comparación

El valor de cada uno de los hoteles se considera dentro del contexto de las transacciones de mercado recientes, aplicando los ajustes que resulten necesarios en materia de ubicación y calidad.

ANEXO V. Informe de valoración de las acciones de la Sociedad.

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria Nordeste Properties SOCIMI, S.A.

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2023

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE	7
METODOLOGÍA	8
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	9
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	10
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	16
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	18
3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD	20
INFORME DE VALORACIÓN	21

ANEXOS

A. ANEXOS	24
------------------	-----------

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services, S.A. ("CBRE") en exclusividad para Nordeste Properties SOCIMI, S.A. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Teléfono +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 3 de febrero de 2023 firmada entre Nordeste Properties SOCIMI, S.A. ("Nordeste" la "Sociedad" o el "Cliente") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de diciembre de 2023 de Nordeste Properties SOCIMI, S.A.

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad para acompañar al folleto de incorporación a BME Scaleup ("BME"). Para cumplir con la normativa de BME, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros a 31 de diciembre de 2023 facilitados por la Sociedad, sobre los que Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P. ("Moore") ha realizado una auditoría con opinión favorable según su informe de fecha 1 de abril de 2024.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 31 de diciembre de 2023 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha 22 de marzo de 2024, que incluye los siguientes párrafos de Limitaciones, Consideraciones especiales en la valoración y Condiciones de Mercado:

"No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de las propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente. No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado. No hemos realizado mediciones sobre las propiedades. Los hoteles normalmente se valoran por referencia al rendimiento, y no por referencia a las superficies.

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a las propiedades. No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma. No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de la propiedad, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

Entendemos que todos los servicios principales incluyendo agua, alcantarillado, electricidad y teléfono están disponibles en las propiedades. Ninguno de los servicios ha sido probado por nosotros.

CBRE

No hemos llevado a cabo estudios sobre las propiedades, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que las propiedades se encuentren libre de defectos. Hemos realizado consultas online en el Departamento de Urbanismo de las Administraciones Públicas competentes. La información que nos ha sido facilitada en Urbanismo es de libre acceso, y sin responsabilidad hacia terceras partes, por lo que no podemos aceptar la responsabilidad en caso de que la información se pruebe errónea o presente omisiones. Se ha realizado una hipótesis especial en el Edificio San Vicente mediante la cual se asume que este es reconvertido a hotel y está sujeto a un contrato de arrendamiento con la explotadora del resto de hoteles bajo los mismos términos".

Dado que la Sociedad contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2023:

31/12/2023 (Miles Euros)	VNC	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Inversiones Inmobiliarias e Inmovilizado Material	247.232	592.000	344.768

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la exit yield y la tasa de descuento que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2023 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	247.232	568.100	320.868
Rango Central	247.232	592.000	344.768
Rango Alto	247.232	618.000	370.768

Dada la vocación patrimonialista de la Sociedad, no se ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos) que pudiera tener la aplicación del artículo 12.1.c) de 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 virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en periodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los periodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen (25%) y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI (en caso de que la Sociedad vendiera algún activo, sería de aplicación este impuesto para la parte de plusvalía asignada a los años transcurridos entre la adquisición del activo y la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI. En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha de este informe, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria estaría en el entorno de los 77 millones de euros).

Adicionalmente a la valoración de los activos inmobiliarios a mercado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2023 no lo estuviera

reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, únicamente ha sido necesario ajustar las subvenciones recibidas.

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 675 miles de euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

(Miles Euros)	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	7.187	7.359	7.540

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, siendo su punto central **un valor de 604.062 miles de euros**:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
(Miles Euros)			
Patrimonio Neto Contable	263.854	263.854	263.854
V. razonable Inv. Inmobiliarias	568.100	592.000	618.000
V. contable Inv. Inmobiliarias	-247.232	-247.232	-247.232
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	320.668	344.768	370.768
Patrimonio Neto Ajustado	584.722	608.622	634.622
- Ajustes por subvenciones	2.798	2.798	2.798
- Ajustes por gastos de estructura	-7.540	-7.359	-7.187
Valor de los Fondos Propios Ajustado	579.981	604.062	630.234

Este documento no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la incorporación de la Sociedad a cotización en BME. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

2

VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE

METODOLOGÍA

El alcance del presente trabajo consiste en la valoración de la Sociedad.

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad para acompañar al Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM). Para cumplir con la normativa de BME, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de los estados financieros a 31 de diciembre de 2023 facilitados por la Sociedad, sobre los que Moore ha realizado una auditoría con opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2023 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 31 de diciembre de 2023.

ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 sometidos a auditoría con opinión favorable emitida por Moore.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2023.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Nordeste Properties SOCIMI, S.A. (antes denominada Nordeste Properties, S.L.) se constituyó como sociedad limitada el 1 de diciembre de 2020 como consecuencia de un proceso de reestructuración empresarial de fusión-escisión.

Con fecha 24 de junio de 2022 se elevó a público la escritura de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, de modificación de su objeto y denominación social así como de aprobación de sus nuevos estatutos, con objeto de adaptar la Sociedad a los requerimientos establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI).

En el mes de septiembre de 2022 la Sociedad celebró Junta General Extraordinaria en la que se acuerda acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2022 y siguientes. La comunicación preceptiva a la Administración Tributaria se realizó con fecha 28 de septiembre de 2022.

De acuerdo con la disposición transitoria 1ª de la Ley 11/2009, la Sociedad tiene un plazo de dos años desde la fecha de adopción del régimen fiscal especial para que sus acciones estén admitidas a cotización. Según la Dirección de la Sociedad, está previsto solicitar la admisión de las acciones en un sistema multilateral de negociación durante el ejercicio 2024, cumpliendo el mencionado requisito.

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del IVA.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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 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.
- 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.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

En cuanto al régimen legal aplicable a la entidad, le resulta de aplicación la normativa mercantil española, en especial la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real

Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. Por otro lado, desde el ejercicio 2022 le resulta de aplicación el régimen legal establecido en la Ley 11/2009 para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en esta disposición.

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En virtud de esta Ley, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI. Dada la vocación patrimonialista de la Sociedad, no se ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos) que pudiera tener la aplicación del artículo 12.1.c) de 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 virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen (25%) y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI (en caso de que la Sociedad vendiera algún activo, sería de aplicación este impuesto para la parte de plusvalía asignada a los años transcurridos entre la adquisición del activo y la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI. *En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha de este informe, el impacto negativo de este ajuste en la valoración societaria estaría en el entorno de los 77 millones de euros*).
- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT),

la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

- d) La Sociedad distribuirá como dividendo todo el beneficio obtenido por lo que no resulta de aplicación el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificado por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya en la parte que proceda de: i) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y ii) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre).

A 31 de diciembre de 2023, el capital social es de 49.970.000 euros dividido en 49.970.000 acciones numeradas del 1 al 49.970.000, inclusive, de 1 euro de valor nominal de cada una de ellas, iguales, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones y que se encuentra totalmente desembolsado.

Nota explicativa sobre la relación existente entre la Sociedad y el arrendatario (H Santos):

Los accionistas principales de la Sociedad (D^o Gema Santos Tejedor, D^o Ana Isabel Santos Tejedor (Presidenta de la Sociedad), D. José Luis Santos Tejedor, D. Pablo Augusto Santos Tejedor, D^o María Jesús Santos Tejedor, D. Arturo Santos Tejedor, D^o María del Rosario Santos Tejedor y D^o María José Santos Tejedor (Vicepresidenta de la Sociedad) que son titulares directos respectivamente de un 12,97%, 12,97%, 12,97%, 12,97%, 12,78%, 12,18%, 12,00% y 10,81% del capital social de la Sociedad) son titulares del 100% del capital social de H Santos, que es el Arrendatario de los hoteles propiedad de la Sociedad. A su vez, en el Consejo de Administración de H Santos, uno de los accionistas principales de la Sociedad D. José Luis Santos Tejedor ocupa el cargo de Presidente y D^o Gema Santos Tejedor ocupa el cargo de Secretario, ostentando igualmente ambos, el cargo de Consejeros Delegados Solidarios. Los intereses de los accionistas significativos de la Sociedad pueden ser distintos del resto de accionistas, que mantendrán una participación minoritaria y por lo tanto no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas, así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

A la fecha del presente informe, los Consejeros y accionistas principales de la Sociedad D^o Ana Isabel Santos Tejedor (Presidenta de la Sociedad) y D^o María José Santos Tejedor (Vicepresidenta de la Sociedad) tienen una participación directa respectivamente de un 13,02% y un 10,85% en el capital social de H Santos. Esta situación podría dar lugar a potenciales conflictos de intereses puntuales pero según la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales se ofrecen instrumentos adecuados para gestionar estas situaciones al imponer a los Consejeros de la Sociedad, entre otras obligaciones, el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y que el

administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Por otro lado, a la fecha del presente informe, según la Dirección de la Sociedad, no existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

Por todo lo anterior, a efectos de balance de situación, se han considerado “compañías del grupo, multigrupo y asociadas” aquellas que se encuentran vinculadas por relaciones análogas a las establecidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales del Plan General de Contabilidad y “otras partes vinculadas” aquellas entidades que mantienen relaciones análogas a las establecidas en la norma 15ª de elaboración de las Cuentas Anuales del Plan General de Contabilidad.

Por último y según figura en el informe de Due Diligence Legal, Fiscal y Laboral realizado por Garrido Asesores Fiscales, S.L. de fecha 10 de abril de 2024, se ha comprobado que entre H. SANTOS D, S.L. (arrendataria fundamental de la Sociedad y por tanto, fuente principal de sus ingresos por arrendamientos) y la Sociedad no concurren las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio y no debe considerarse que forman parte de un mismo grupo a estos efectos. Las rentas obtenidas por los arrendamientos celebrados con la sociedad H. SANTOS D, S.L. no deben considerarse como provenientes de entidades respecto de las que concurra ninguna de las circunstancias establecidas en el referido artículo. Pese a que los socios de H. SANTOS D, S.L. son también socios mayoritarios de la Sociedad, ninguno de ellos posee la mayoría de los derechos de voto ni tiene facultad para nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración ni puede disponer de la mayoría de los derechos de voto directamente o en virtud de acuerdos celebrados con terceros. Los órganos de administración de cada sociedad están integrados por personas que no ostentan la condición de miembros del órgano de administración ni directivos de la otra sociedad. De este modo, la DD Legal, Fiscal y Laboral concluye que no concurre, por tanto, ninguna de las circunstancias requeridas por el art. 42.1 del Código de Comercio para que se pueda aplicar la presunción de la existencia de control entre ambas sociedades.

1. Balance de situación a 31 de diciembre de 2023.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, se ha partido del balance de situación a 31 de diciembre de 2023 (ver en Anexo Balance de Situación).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 sometidos a auditoría por Moore y con opinión favorable.

Como comentarios al balance de situación, cabe mencionar:

- a) La Sociedad mantiene activos por diferencias temporales deducibles por importe de 410 miles de euros, principalmente activos por diferencias temporarias deducibles y créditos por pérdidas fiscales de ejercicios anteriores y del propio ejercicio, que podrán compensarse con pasivos por diferencias temporarias imponibles contabilizadas. Estas diferencias temporarias están excluidas del régimen especial SOCIMI del impuesto sobre sociedades por lo que tributan al tipo de gravamen general del impuesto del 25%.

- b) La partida "créditos concedidos", clasificada en el activo no corriente del balance de situación, recoge los importes concedidos a la Sociedad Grupo Promur 63, S.L. Este crédito tiene un vencimiento de 31 de diciembre de 2027.
- c) Las subvenciones recibidas de la Junta de Andalucía en el 2018 para el desarrollo del Hotel Miramar se valoran por el valor razonable del importe concedido y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro. Al tratarse de subvenciones no reintegrables se encuentran registradas por el importe pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias, en patrimonio neto.

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Las características de los activos inmobiliarios de la Sociedad son las siguientes:

Activo	Ciudad	Uso	Habitaciones	Valor de mercado (€)
Hotel Porta Fira	Barcelona	Hotel	321	76.700.000
Hotel Maydrit Airport	Madrid	Hotel	112	18.300.000
Hotel Agumar	Madrid	Hotel	245	32.800.000
Hotel Praga	Madrid	Hotel	420	42.400.000
Hotel Diagonal Plaza	Zaragoza	Hotel	176	15.300.000
Gran Hotel Miramar	Málaga	Hotel	190	115.000.000
Hotel Saray	Granada	Hotel	243	22.100.000
Hotel Nelva	Murcia	Hotel	250	21.600.000
Hotel Val de Neu	Baqueira Beret	Hotel	120	23.400.000
Hotel Santemar	Santander	Hotel	348	40.200.000
Hotel Nixe Palace	Mallorca	Hotel	133	51.300.000
Hotel Las Arenas	Valencia	Hotel	253	115.000.000
Edificio San Vicente	Valencia	Residencial	170	17.900.000
TOTAL			2.981	592.000.000

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2023 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado que la Sociedad tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración de la Sociedad, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los fondos propios de la Sociedad.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado de los activos inmobiliarios es el siguiente:

31/12/2023 (Miles Euros)	VNC	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Inversiones Inmobiliarias e Inmovilizado Material	247.232	592.000	344.768

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, la Sociedad tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que la Sociedad asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 675 miles euros al año.

4. Hechos posteriores

El Consejo de Administración de la Sociedad no considera que exista ningún hecho relevante con posterioridad a 31 de diciembre de 2023 que pudiera tener una incidencia significativa en la valoración de los fondos propios de la Sociedad.

VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 (ver Anexo), sometidos a auditoría por Moore.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2023).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de mercado de los activos (GAV) menos el valor neto contable de los mismos. A 31 de diciembre de 2023 el valor razonable de los activos inmobiliarios, coincidente con su valor de mercado, asciende a 592.000 miles de euros. Por otro lado, su valor neto contable a 31 de diciembre de 2023 se encuentra registrado bajo los epígrafes de "Inversiones Inmobiliarias" e "Inmovilizado Material" por importe de 247.232 miles de euros.

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la exit yield y la tasa de descuento que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

<i>Datos a 31/12/2023 (Miles Euros)</i>	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	247.232	568.100	320.868
Rango Central	247.232	592.000	344.768
Rango Alto	247.232	618.000	370.768

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial. Únicamente ha sido necesario ajustar las subvenciones recibidas por importe de 2.798 miles de euros.

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la

valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a 675 miles de euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

Miles de Euros	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	7.187	7.359	7.540

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros auditados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, **el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023** sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
(Miles Euros)			
Patrimonio Neto Contable	263.854	263.854	263.854
V. razonable Inv. Inmobiliarias	568.100	592.000	618.000
V. contable Inv. Inmobiliarias	-247.232	-247.232	-247.232
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	320.868	344.768	370.768
Patrimonio Neto Ajustado	584.722	608.622	634.622
- Ajustes por subvenciones	2.798	2.798	2.798
- Ajustes por gastos de estructura	-7.540	-7.359	-7.187
Valor de los Fondos Propios Ajustado	579.981	604.062	630.234

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de diciembre de 2023, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en BME. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

3

INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	11 de abril de 2024
Destinatario	Consejo de Administración de Nordeste Properties SOCIMI, S.A.
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de diciembre de 2023 de Nordeste Properties SOCIMI, S.A.
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 31 de diciembre de 2023 de la Sociedad según propuesta de 3 de febrero de 2023.
Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2023.
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Acompañar al Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM) de cara a su incorporación a cotización en BME Scaleup.
Valor razonable de Sociedad	604.062.000€ (SEISCIENTOS CUATRO MILLONES SESENTA Y DOS MIL EUROS)

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

CBRE

Para cumplir con la normativa de BME, se proporciona el siguiente rango de valor de las acciones de la Sociedad:

(Miles Euros)	Valoración a 31/12/2023
Rango Bajo	579.981
Rango Central	604.062
Rango Alto	630.234

Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra, así como con los fines de incluir en un apartado del DIAM un resumen explicando la valoración societaria, en el contexto de la incorporación a cotización de la Sociedad en BME.

Atentamente,

Fernando Fuente, MRICS

Presidente

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

E: fernando.fuente@cbre.com

Daniel Zubillaga, MRICS

Senior Director

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

E: daniel.zubillaga@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: + 34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA23-0623

A

ANEXOS

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Euros)

ACTIVO	31/12/2023
Activo No Corriente	265.289.572
Inmovilizado material	10.812.726
Inversiones inmobiliarias	236.419.004
Inversiones en empresas del grupo y asociadas l/p	17.547.842
Inversiones financieras a largo plazo	100.211
Activos por impuestos diferidos	409.789
Activo Corriente	6.124.572
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.065.454
Clientes empresas del grupo y asociadas	5.967.415
Otros	98.039
Inversiones financieras a corto plazo	1.620
Periodificaciones a corto plazo	13.933
Efectivo y otros act. líquidos equivalentes	43.565
TOTAL ACTIVO	271.414.144

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023
Fondos Propios	263.854.029
Capital	49.970.000
Prima de emisión	196.328.493
Reservas	631.686
Resultado del periodo	22.593.380
Dividendo a cuenta	-5.669.530
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.798.358
PATRIMONIO NETO	266.652.387
Pasivo No Corriente	2.157.916
Deudas a largo plazo	247.656
Pasivos por impuesto diferido	1.910.260
Pasivo Corriente	2.603.841
Deudas a corto plazo	1.824.206
Acreedores comerciales y cuentas a pagar	779.635
PASIVO EXIGIBLE	4.761.757
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	271.414.144

ANEXO VI. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

NORDESTE

INFORME ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE
NORDESTE PROPERTIES SOCIMI S.A

NORDESTE

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO.

CONTENIDO

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**
- 3. ENTORNO CONTROL DE LA SOCIEDAD**
- 4. EVALUACION Y GESTION DE RIESGOS**
- 5. ACTIVIDADES DE CONTROL**
- 6. AUDITORIA DE CONTROL INTERNO**
- 7. APROBACIÓN, ENTRADA EN VIGOR Y MODIFICACIONES**

NORDESTE

1. INTRODUCCIÓN

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI S.A., sociedad Española, domiciliada en la calle Juan Bravo Nº8 de Madrid 28006, se constituye por tiempo indefinido, el 1 de diciembre de 2020, bajo la forma de sociedad de responsabilidad limitada y con la denominación de "NORDESTE PROPERTIES, S.L." mediante escritura autorizada por la notario D^a Carmen Boulet Alonso, el día 01 de diciembre de 2020, obrante al número 1438 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 41224, folio 33, hoja M-730832, inscripción 1^a.

Dicha sociedad es transformada en sociedad anónima con la denominación de "NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A." por acuerdos de la Junta General adoptados el 20 de junio de 2022, elevados a público en escritura autorizada ante la Notario infrascrita, el día 24 de junio de 2022, número 1430 de protocolo, que causó la inscripción 10^a de la hoja social.

Su CIF es número A02826410.

Constituye su actividad principal la correspondiente al CNAE número 6820: *"Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia"*.

El objeto social es:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la 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 participaciones en el capital de otras 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 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- 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.

NORDESTE

Con fecha 28 de septiembre de 2022 la Sociedad solicitó acogerse al régimen establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), tributando desde el ejercicio 2022 bajo el régimen fiscal especial SOCIMI.

La sociedad mantiene invertido desde su constitución, más del 80 % del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI S.A no forma parte de ningún grupo a efectos del artículo 42 del Código de Comercio por lo que no se formulan cuentas anuales consolidadas.

La sociedad cuenta con cinco trabajadores, de los cuales dos son administrativos y tres responsables de Área que también forman parte del consejo de administración de la sociedad. Por su parte la presidenta y vicepresidente están dadas de alta en régimen general asimilado, responsabilizándose del área Legal y Compras y adquisiciones respectivamente.

La sociedad dispone de una página web corporativa www.nordesteproperties.com, donde se realizan las publicaciones pertinentes.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, entre ellos, aquellos relevantes para la información financiera.

El objetivo del Sistema de Control Interno de la Sociedad, es por tanto proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

En este sentido, la información sobre la estructura organizativa define el sistema sobre el cual todos los niveles de la compañía se organizan para generar dicha información y, del mismo modo, la información sobre el sistema de control determina los procesos efectuados por dicha estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad en la consecución del cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la información financiera en particular.

Todos los componentes (consejeros-responsables y administrativos) de la Sociedad conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia, asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación. Actividades de supervisión y monitorización.

NORDESTE

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el Sistema de Control Interno de la Sociedad, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales la Sociedad mantiene mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de terceros subcontratados.

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La Junta General 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.

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración, nombrado para cuatro años y su funcionamiento y organización se regula en los estatutos sociales y especialmente en los artículos 28 a 40.

La principal responsabilidad del consejo es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar la medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a otras partes interesadas como supervisores, entidades financieras, analistas, prensa, etc., así como el control interno de la Sociedad.

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.

NORDESTE

El consejo de administración está compuesto por cinco consejeros, dos de ellos accionistas de la sociedad:

- Presidenta D^a Ana Santos Tejedor
- Vicepresidenta D^a Maria Jose Santos Tejedor.
- Secretaria D^a Maria Jose Cabeza Vega.
- Consejero D. Juan Saiz Tercero
- Consejero D. Miguel Angel Rodriguez Garcia

La Sociedad ha externalizado parcialmente la función de asesoramiento-consultoría jurídica especialmente en los ámbitos fiscal y mercantil por parte de un despacho de abogados de reconocido prestigio, de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia fiscal, mercantil y del mercado de valores.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien para la adopción de las decisiones estratégicas, que implican una notable inversión o afectación económica, (en concreto la adquisición/enajenación de activos), suelen someter la decisión del consejo o propuestas a la Junta General de Accionistas.

La actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada a través del Consejo de Administración y del responsable de contabilidad, con el visto bueno de la Presidenta y Vicepresidenta que a su vez ostentan funciones de Dirección. Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por el Consejo de administración y el responsable de contabilidad, con el apoyo de los asesores externos, siendo el responsable final el Consejo de Administración de NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Toda la información generada por la Sociedad es transmitida conforme al manual de procedimiento de comunicación de NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. aprobado por el Consejo de Administración el 20 de marzo de 2024.

Las cuentas de la Sociedad, son auditadas por auditores externos, sin que exista ninguna otra externalización en la elaboración de la información pública.

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el Consejo de Administración y el responsable de contabilidad.

Establecimiento de estrategia y objetivos:

El Consejo de Administración ha establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones. La estrategia de la Sociedad y el objetivo que persigue se centran en el mantenimiento de su cartera de activos y la adquisición de nuevos activos para su explotación en régimen de arrendamiento dentro de la misma actividad, mediante la inversión en la adquisición de inmuebles en zonas de atractivo turístico, con una gran demanda y con expectativas de desarrollo a lo

NORDESTE

largo de todo el territorio español, preferentemente en aquellas zonas donde no se dispone de estos, y donde se puedan implantar hoteles de cinco estrellas a ser posibles en edificios emblemáticos y de cuatro estrellas también, explorando igualmente nuevas opciones de mercado en adquisición de edificios para su explotación en residencias turísticas, siguiendo las tendencias de demanda actual.

Para la consecución de sus objetivos, la Sociedad sigue una estrategia de inversión en activos value added y Core+. Para lo que cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto - medio plazo, el cual es definido por el Consejo de Administración.

Reglamento interno de conducta:

La Sociedad, en la reunión del Consejo de Administración de fecha 20 de marzo de 2024, ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materia relacionadas con el Mercado de Valores dirigido al Consejo de Administración, y empleados de la Sociedad, así como a los asesores y proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

Dicho Reglamento Interno de Conducta va a ser comunicado a la totalidad de personas que puedan verse afectadas y se ha solicitado que el mismo sea aprobado y entendido por todos y cada una de las personas a las cuales les pueda afectar. En este sentido la Sociedad ha designado como responsable de Cumplimiento a la Presidenta del Consejo de Administración para asegurarse del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal afectado por el mismo.

Capacidades, formación del personal 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 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 de área y supervisión cuentan con una amplia experiencia en el sector inmobiliario y especialmente en su gestión integral, tanto en adquisición, mantenimiento y conservación, además del área financiero, contable y legal.

La contratación dependiendo del puesto a cubrir se realiza directamente o a través de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el área de la Sociedad que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Si bien, en muchos casos, y dada nuestra experiencia en la búsqueda y contratación de los perfiles de los candidatos, puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración, los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una evaluación del desempeño de los empleados, de manera que todos los empleados puedan conocer un informe sobre

NORDESTE

su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario. La Sociedad procura incentivar la asistencia de su personal a todos aquellos cursos, charlas, conferencias, etc. que se imparten dentro de la materia que afecta a cada uno.

4. EVALUACIÓN y GESTION DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo éstos, como aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y la estrategia aprobada. La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información general y financiera en particular.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes, entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

Riesgos de financiación

Gestión y análisis del endeudamiento y la liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y la necesidad de futuras inversiones, búsqueda de la obtención de financiación según necesidades y valoración de las fluctuaciones en los tipos de interés.

Riesgos operativos

Ya sea de gestión interna o externa, ante posibles conflictos de intereses con los diferentes agentes partícipes en la gestión de la sociedad, y/o por cambios normativos o reclamaciones judiciales o extrajudiciales.

Riesgos en la actividad de la sociedad

Concentración de la actividad en el segmento hotelero, inversión en la adquisición de nuevos activos o en el mantenimiento de los actuales, falta de obtención o retraso en la adjudicación de licencias o permisos, posible deterioro de los activos, laborales y posibles reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

Riesgos en el sector inmobiliario

Cambios normativos, alta competencia, evolución macroeconómica y política, evolución cíclica del sector.

Riesgo fiscal

Modificación de la normativa fiscal y posible pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI.

Riesgo accionarial

Evolución de la cotización de la acción, falta de liquidez e interés de los accionistas.

NORDESTE

En la elaboración de sus cuentas anuales e impuestos, la Sociedad realiza a nivel interno por el departamento financiero la evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, para representar la imagen fiel de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera, que indicamos a continuación, incluyendo su impacto en la confección de los estados financieros de la Sociedad:

Reconocimiento de ingresos

Debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización. Los contratos de alquiler 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 pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

Registro y valoración de los activos de la Sociedad

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el responsable de inversiones junto con el responsable de contabilidad de cara a identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas, cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo, edificabilidad, uso y aprovechamiento y antigüedad), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos, todo lo cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

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 anual (como mínimo, según lo establece la norma) la valoración de los inmuebles de su propiedad o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio.

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.

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y gastos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de estos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto, debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, el departamento contable junto con el responsable de inversiones define las políticas de capitalización y gastos, de cara a asegurar su correcto registro contable.

NORDESTE

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) empleo de fianzas legales y avales tendentes a cubrir el riesgo de crédito; y (ii) realizar un seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

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 la compañía se somete de manera anual a la auditoría de las cuentas anuales.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control toda actividad que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad cuenta con procesos de control realizados por las diferentes partes involucradas, y cuya responsabilidad recae en el responsable del área de afectación.

Desde el área de inversiones se gestionan las adquisiciones de activos, una vez adquiridos pasa al área inmobiliaria que tras gestionar los contratos de arrendamiento, se encarga de controlar el cumplimiento de los mismos, el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Las contingencias pasan por el departamento jurídico, que supervisa y controla el estado de los mismos, y la contabilidad de los ingresos de los alquileres y control de gastos, se consolida en el departamento interno contable.

Cada departamento realiza el control y supervisión de sus cometidos, realizándose reuniones de control interdepartamentales, cada vez que es necesario.

La Sociedad realiza internamente las funciones contables y de gestión de los impuestos requeridos por la normativa vigente, supervisados de ser necesario por fiscalistas externos de reconocido prestigio.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad es contabilizada, toda vez que ha sido visada por los departamentos correspondientes.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad ha sido Navision hasta el pasado mes de diciembre 2023 en el que está migrado a Business Central, ambos de Microsoft. Este software es considerado como la evolución de Navision, programa puntero a la actualidad, y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y la monitorización individualizada de la información, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, se preparan los estados financieros y se presentan de acuerdo al Plan General de

NORDESTE

Contabilidad en vigor. Estos Estados Financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad y auditados por Auditor Externo, para su presentación en la Junta General de Accionistas para su revisión y aprobación.

El Consejo de Administración posee la información necesaria para realizar la referida auditoría, y los auditores externos podrán solicitársela siempre que sea necesario reunir información adicional.

La Sociedad ha implantado las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren el cumplimiento en materia de Protección de Datos.

6.AUDITORÍA DE CONTROL INTERNO

La verificación de la eficacia del control interno de la Sociedad se complementa con una auditoría externa anual que incide fundamentalmente sobre las cuentas anuales. La misma se lleva a cabo de manera externa por **Moore Ibérica de Auditoría SLP**, firma inscrita con el número **S0359** en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana Nº 143-7ª planta, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 155, Folio 167, Hoja Nº M-3148 y con CIF Nº B79441994.

Esta auditoría realizada por auditores externos en el sistema de control interno de la Sociedad es un proceso independiente y objetivo, que tiene como finalidad evaluar la exactitud e integridad de los estados financieros de la compañía.

El propósito principal de esta auditoría es proporcionar una opinión independiente sobre si los estados financieros presentados reflejan adecuadamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la sociedad auditada.

La auditoría implica la revisión detallada de los registros financieros de la compañía, así como de los sistemas internos de control y las políticas contables utilizadas. El auditor externo utiliza técnicas y procedimientos de auditoría establecidos para evaluar la razonabilidad de las cifras presentadas en los estados financieros y para detectar posibles errores, irregularidades o fraudes en dichos estados financieros.

Durante el proceso de auditoría, los auditores externos, recopilan evidencia suficiente y adecuada para respaldar su opinión sobre los estados financieros. Esta evidencia puede incluir la revisión de documentos, entrevistas con el personal de la organización, pruebas de transacciones y confirmaciones de terceros, entre otros procedimientos.

Al finalizar la auditoría, el auditor emite un informe de auditoría que contiene su opinión sobre los estados financieros de la compañía. La opinión puede ser favorable, cuando los estados financieros se presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, o puede ser desfavorable si se detectan problemas significativos en los estados financieros.

NORDESTE

7.- APROBACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR

La presente política ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 20 de marzo de 2024, habiendo entrado en vigor en la fecha de su aprobación y pudiendo ser modificada en cualquier momento por el propio Consejo de Administración, siendo la versión actual la aprobada por el Consejo de fecha 20 de marzo de 2024.

Miguel Ángel B.

Manos

1-1-1=

M. Ceballos

Se for Gber