

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA SOCIEDAD  
MERCANTIL "HOTEL PUERTA DE TOLEDO, S.A."**

En Madrid, a dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, siendo las 17:00 horas, se reúne, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la sociedad mercantil "HOTEL PUERTA DE TOLEDO, S.A.", en su domicilio social, en Madrid, Glorieta Puerta de Toledo, número 4, previa convocatoria realizada en forma por el Sr. Presidente.

Con carácter previo, y dada la asistencia telemática de los socios accionistas e invitados que luego se reflejarán en la lista de asistentes, se hizo constar que la reunión sería objeto de grabación, manifestando todos los asistentes y aceptando con su firma, dicho extremo a todos los efectos y consecuencias previstos en el Reglamento General de Protección de Datos de Carácter Personal.

**1º.- CONSTITUCIÓN DE LA MESA DE LA JUNTA.-**

Se procedió, en primer lugar, a constituir la mesa de la Junta, que por disposición estatutaria y según lo establecido en el artículo 191 de la Ley de Sociedades de Capital por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración que quedó constituida por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, y ello del siguiente modo:

- PRESIDENTE.- D. Jorge-Patricio-Vicente Coderch Mitjans.
- SECRETARIO.- D. Cristian Casillas González.

**2º.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL.-**

A continuación, el Sr. Secretario procedió a conformar la lista de asistentes, constatando la asistencia a la reunión, según hoja adjunta, de la totalidad del capital social presente o representado.

A la vista de lo anterior, la mesa de la Junta da por debidamente constituida la Junta de socios de conformidad a lo establecido en los Estatutos Sociales; dándose a la misma el carácter de universal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades del Capital, al estar presente la totalidad del capital social, aceptándose por unanimidad de los concurrentes la celebración de la reunión.

### **3º.- ORDEN DEL DIA.-**

El Sr. Presidente seguidamente, de conformidad con la convocatoria de la reunión en la que constaba el orden del día, propuso el mismo que a continuación se relaciona:

1. Bienvenida.
2. Informe del Presidente.
  - 2.1. Resultados. Informe de Gestión del tercer trimestre.
  - 2.2. Dividendos.
  - 2.3. Devolución préstamos a socios.
  - 2.4.- Mejoras por llevar a cabo.
  - 2.5. Proyección Hotel a cinco años.
  - 2.6. Acuerdos tomados por presidencia.
  - 2.7. Propuesta reuniones e informes 2023.
  - 2.8. Flujo de caja. Propuesta inversiones y prepago de créditos.
  - 2.9. Varios: costo eléctrico.
  - 2.10. Impacto negativo local Urvi.
  - 2.11. Pendientes presidencia.
- 3.- Agradecimiento y despedida.

Tras su lectura, se aprobó, por unanimidad, el orden del día propuesto por el Sr. Presidente.

### **4º.- ACUERDOS.-**

Debatidos por su orden los puntos del orden del día se adoptaron por unanimidad los acuerdos que seguidamente se reflejan:

#### **1.- Bienvenida.**

El Sr. Presidente saluda y da la bienvenida a todos los asistentes. Igualmente saluda a D. Félix Gil y a D. Julio y les desea una pronta recuperación.

Continúa significando que se ha hecho para esta reunión un trabajo con proyección a 5 años. Tras analizar la situación del Hotel tras la pandemia

expresa que se ha encontrado con dos realidades en cuantos al equipo humano: el personal que vino a trabajar y mantuvo el Hotel a flote y aquellos trabajadores que se tuvieron que enfrentar al ERTE con consecuencias de todo tipo.

La situación -se informa- es que el Hotel en 2019 tenía unas proyecciones importantes, tras la realización de no pocas actualizaciones, y nos vino la pandemia en un momento crítico. Se actuó rápido y se tomaron decisiones importantes, aunque con muchos impedimentos. Se pone ejemplo del Banco de Santander, que había concertado una línea de crédito de un millón de euros, y a última hora no confirmó el crédito y nos abandonó. Esto obligó a un esfuerzo grande, y se decidió incluso abrir en septiembre de 2020, yendo a por todas las oportunidades que surgieran por pequeñas que fueran.

También destaca que se la jugaron los socios a la larga, aprobando un proyecto con pérdidas hasta 2025/ 2026. Incluso D. Julio Gutiérrez (en nombre de la propiedad del local arrendado) apoyó en la situación.

De igual modo, destaca el papel del equipo completo del Hotel quien arrimó el hombro y apoyó en todo momento.

### **2.1. Resultados. Informe de Gestión del tercer trimestre.**

Se expresan los resultados de los últimos años y la previsión de cierre del año en curso. Así,

<b><u>AÑO</u></b>	<b><u>RESULTADO</u></b>
2019	639.328.-
2020	-639.725.-
2021	201.586.-
2022	750.609.-

Se matiza que el resultado de 2021 obedece a la concesión de una ayuda/ subvención de 200.000€.

Se explica que hay dos cosas que están descontadas: terminamos 2022 con 750.609.- en cual está ya contemplado:



3

1º- Un bono para el personal, por importe de 21.000€.

2º.- Un 4% teórico del alza del Convenio Colectivo de Hostelería.

## **2.2. Dividendos.**

Se prevé, desde una posición conservadora, ya que se tiene en caja, un dividendo bruto de 708.053,22€, el cual se repartirá en dos tramos: septiembre y diciembre de 2023. Si no hay una hecatombe la Presidencia quiere que esto sea una constante.

Se matiza que se hace en septiembre 2023, porque al haberse recibido subvención, no se puede repartir dividendos hasta esa fecha.

## **2.3. Devolución préstamos a socios.**

En enero de 2023, se devolverá el préstamo de 305.532,38.-€.

Dicho préstamo -comenta el Sr. Presidente- fue un voto de confianza de los accionistas a la dirección y a la presidencia. Se agradece la confianza y el compromiso a todos los que pudieron participar.

## **2.4.- Mejoras por llevar a cabo.**

Se ha estado reinvertiendo en el Hotel de forma continuada, lo cual se ve reflejado en su buen funcionamiento.

Se destacan en este apartado los dos ítems más importantes en 2022:

- Ventanas exteriores (119 uds).- 192.227€
- Renovación baños (25 uds).- 84.700€. Pendiente actualizar precios.

Para el año siguiente, 2023 se apuntan como más importantes:

- Renovación baños (45 uds).- 152.460€
- Sustitución TV.- 83.732€

Para el 2024/ 2025: se apuntan proyectos de elevadores de camas y continuar con las mejoras de eficiencia energética.

## **2.5. Proyección Hotel a cinco años.**

En este apartado, se pone de manifiesto que se ha realizado un profundo y serio análisis de la situación post pandemia y sobre todo una disección de cada uno de los puntos, por pequeño que pueda parecer, de las mejoras a futuro. Así, con el ánimo de aligerar y achicar la estructura de personal:

### A corto plazo:

Se harán prejubilaciones y bajas incentivadas para actualizar los Recursos Humanos, siempre bajo el principio de una mejor eficiencia que obliga necesariamente a hacer cambios para adaptarse a las situaciones actuales.

### A medio plazo:

Hay previstas más jubilaciones teniendo en cuenta la pirámide de edad del personal. También se quiere formar un equipo humano para cubrir esas bajas adaptando sus perfiles a las actuales y futuras necesidades, buscando siempre personas con ganas y actitud y a ser posible dentro de la estructura actual.

Se indica que en el Departamento de Pisos se tiende a la externalización a medio plazo.

### A largo plazo (5-6 años):

Se establecerán sistemas de tránsito en todas las posiciones que se requieran, incluida la dirección.

## **2.6. Acuerdos tomados por presidencia.**

### **2.6.1. Propuesta de Bonus para equipo de jefes y recepción aplicado en 2022.**

Se explican los repartos hasta 21.000.- euros, señalando la escasa repercusión teniendo en consideración las circunstancias y los resultados previstos. Es un “gracias” al esfuerzo de estos tres años (2020/2022).

### **2.6.2. Variable Dirección.**

Se restablece el 10% anteriormente ya previsto con la actual dirección.

## **2.7. Propuesta reuniones e informes 2023.**

Se expresa el siguiente programa de reuniones, con el ánimo de que los accionistas se reserven las fechas:

15 de marzo 2023.- Informativa y formulación de cuentas anuales de 2022 por el Consejo de Administración.

15 de junio de 2023.- Informativa y junta general ordinaria para aprobación de cuentas anuales 2022, y extraordinaria para renovación del Consejo de Administración, así como de los poderes.

30 de septiembre de 2023.- Informativa.

15 de noviembre de 2023.- Informativa y presupuesto de 2024.

También se estableció el calendario de entrega de informes:

20 de abril de 2023.- Informe gestión de primer trimestre.

20 de julio de 2023.- Informe de gestión de semestre.

20 de octubre de 2023.- informe de gestión de tercer trimestre.

15 de febrero de 2024.- Informe de gestión anual.

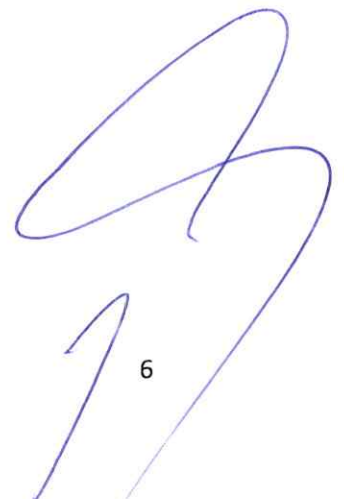
Se invita por el Sr. Presidente a añadir a la lista de personas que reciben los informes de gestión y asisten a las reuniones a las generaciones futuras (hijos y hermanos) de los actuales representantes.

### **2.8. Flujo de caja. Propuesta inversiones y prepago de créditos.**

Para realizar inversiones se indica que hay propuestas en bancos, pero la presidencia no tiene claro sobre la idoneidad de realizar inversiones. Añade que el único sobrante serían 300.000.- euros para invertir. Explica que solo ofrecen productos habituales con poco rendimiento, incluido títulos de gobiernos y fondos de los propios bancos, pero que la realidad es que por lo ofrecido no se sabe si merece la pena mover ese dinero en inversiones. Se han puesto los productos bancarios ofrecidos por el BBVA y el Banco de Santander. Como ejemplo, el Santander está ofreciendo un producto a un año a un 1.75%, que nos daría unos rendimientos en torno a 5.250€.

Se pide también opinión a los Sres. Accionistas y la mayoría consultada aboga por mantener el importe en la Caja.

Pide el presidente que se le faculte para estudiar otras fórmulas de inversión, lo cual es aprobado de forma expresa por unanimidad.



6

Se informa que la situación de fujo de caja es como sigue:

Saldo previsto a 31/12/22	1.525.000.
Flujo de caja 2023	720.000.
Devoluciones Préstamos Socios	320.507,92
Inversiones Pendientes 2022	282.000.
Inversiones 2023	260.000.
Dividendos	708.053,22
Saldo a 31/12/23	714.438,86

A continuación, se informa de la situación actual de los créditos de bancos, así como los pagos y amortizaciones a 31 de octubre.

**RESUMEN PAGOS ANUALES REALIZADOS Y PREVISTOS (CAPITAL+INTERESES)  
DE LOS PRESTAMOS PENDIENTES, LEASING Y LINEA DE CREDITO AL 31-10-22**

<b>PRÉSTAMOS</b>	CAPITAL INICIAL	PAGOS 2016	PAGOS 2017	PAGOS 2018	PAGOS 2019	PAGOS 2020	PAGOS 2021	PAGOS DEL 1-1 AL 31/10/2022
1-SANTANDER - ICO - 0049 3238 14 3041 5069 (26-01-21 - 26-01-26)	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	204.694,18	19.763,80
2-BBVA - Préstamo para circulante - 0182 2626 690830035784 (19-06-19 - 18-06-22)	220.000,00	0,00	0,00	0,00	37.434,78	74.869,56	74.869,56	37.434,88
3-BBVA - ICO - 60 083 004185 1 - (9-6-20 AL 8-6-25)	700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.337,51	10.645,86	84.897,93
4-HPTSA - Préstamos accionistas - (01-01-21- 31-12-22)	305.532,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.874,48	13.748,96
<b>Suma</b>	1.525.532,38	0,00	0,00	0,00	37.434,78	80.207,07	297.084,08	155.845,57

<b>OTRAS FINANCIACIONES</b>	CAPITAL INICIAL	PAGOS 2016	PAGOS 2017	PAGOS 2018	PAGOS 2019	PAGOS 2020	PAGOS 2021	PAGOS DEL 1-1 AL 31/10/2022
5-SANTANDER - LINEA CREDITO - 160.000 € - CANCELAR EL 26-01-24								
6-BBVA - LINEA CREDITO ICO BBVA - 300.000 € - CANCELAR EL 8-6-25 - 010 150482-3								
<b>TOTAL</b>	1.525.532,38	0,00	0,00	0,00	37.434,78	80.207,07	297.084,08	155.845,57

**SIMULACIÓN DE PAGOS PENDIENTES**

<b>PRÉSTAMOS</b>	PAGOS DEL 1/11 AL 31/12/2022	PAGOS 2023	PAGOS 2024	PAGOS 2025	PAGOS 2026
1-SANTANDER - ICO - 0049 3238 14 3041 5069 (26-01-21 - 26-01-26)	4.352,14	26.112,84	26.112,84	26.112,84	2.175,84
2-BBVA - Préstamo para circulante - 0182 2626 690830035784 (19-06-19 - 18-06-22)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3-BBVA - ICO - 60 083 004185 1 - (9-6-20 AL 8-6-25)	39.794,74	238.768,44	238.768,44	119.384,36	0,00
4-HPTSA - Préstamos accionistas - (01-01-21- 31-12-22)	0,00	312.406,86	0,00	0,00	0,00
<b>Suma</b>	44.146,88	577.288,14	264.881,28	145.497,20	2.175,84

<b>OTRAS FINANCIACIONES</b>	PAGOS DEL 1/11 AL 31/12/2022	PAGOS 2023	PAGOS 2024	PAGOS 2025	PAGOS 2026
5-SANTANDER - LINEA CREDITO - 160.000 € - CANCELAR EL 26-01-24					
6-BBVA - LINEA CREDITO ICO BBVA - 300.000 € - CANCELAR EL 8-6-25 - 010 150482-3					
<b>TOTAL</b>	44.146,88	577.288,14	264.881,28	145.497,20	2.175,84

## **2.9. Varios: costo eléctrico.**

Se explica por la presidencia que hace cinco años se invirtió en electricidad de futuros, dejando una utilidad importante entre veinte o veinticinco mil euros. Se ha estado comprando entre el 40% y el 60% con un máximo del 75%, que la Ley permite. Elo ha posibilitado no tener "sustos" en cuanto al consumo energético en cuanto a electricidad se refiere.

A partir del 1/1/2024 se seguirá esta política, teniendo en cuenta además los precios actuales, y las recomendaciones de subir la compra hasta el porcentaje máximo expresado del 75%, según se expone en los cuadros entregados.

## **2.10. Impacto negativo local Urvi.**

Se vuelve a poner de manifiesto la preocupación de la situación del local por motivos de imagen, suciedad y sobre todo ante la posible falta de un seguro que cubra cualquier siniestro que pudiera afectar al Hotel.

## **2.11. Pendientes presidencia.**

### **Incentivos del equipo para 2023**

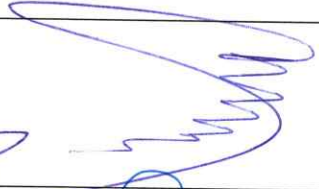






Se tiene en la actualidad un modelo que supone alrededor de 30.000. euros. El Sr. Presidente solicita que los accionistas le faculten para fijar un nuevo modelo de incentivos. Pone el ejemplo consistente en que una persona de recepción que haga una buena venta (de hecho, se ha producido una venta privada de una habitación a 200€/noche) debe ser recompensada. Hay que buscar una fórmula que recompense tanto de forma grupal (actualmente existente) como de forma individual, tanto en jefaturas como en otros segmentos de cara a la motivación de los recursos humanos del Hotel.

### **Presupuestos del Hotel**

El presupuesto del Hotel para 2023 se tendrá previsto para final de este mes de noviembre y se hará llegar a la presidencia. Una vez revisado se hará llegar a todos los accionistas en el mes de diciembre. Tendrá vigencia a partir del 1 de enero de 2023.

**LISTA DE ASISTENTES A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE FECHA  
16 DE NOVIEMBRE DE 2022 DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD MERCANTIL  
"HOTEL PUERTA DE TOLEDO, S.A."**

**LISTA DE ASISTENTES**

<b><u>ACCIONISTA</u></b>	<b><u>Nº</u></b>	<b><u>%</u></b>	<b><u>FIRMA</u></b>
TELESCOPIUM, S.A. (Representado por Jorge Patricio-Vicente Coderch Mitjans)	590.094	52,50	
JULIO GÓMEZ GARCÍA, representado por D. Urbano Gómez García.	76.115	6.77	
URBANO GÓMEZ GARCÍA	59.431	5,29	
SATURNINO GÓMEZ GARCÍA	65.135	5.80	
FRANCISCO GÓMEZ GARCÍA, representando por D. Urbano Gómez García.	77.155	6.86	
CONCEPCION FORNIE SANDINO (Representada por D. Miguel Serrano Fornie)	127.998	11.39	
MARIA OLGA DOPICO SOLIS (Representada por D. Emilio, Regina y Beatriz González Dopico)	128.016	11.39	
<b>TOTAL</b>	1.123.894	100	

### Incremento salario Jefaturas.

Actualmente los dos puestos que están fuera de mercado son el del jefe de recepción y el de la Revenue del Hotel, por lo que se hará un esfuerzo para ajustarlos.

### Renovación de cargos de consejeros y secretario y poderes

Se reitera que se harán las renovaciones según lo acordado dentro de los dos años previstos en los estatutos.

### 3. Agradecimientos y despedida.

El Sr. Presidente agradece la asistencia y participación de los asistentes y les emplaza a la próxima reunión.

**5º.- APROBACIÓN DEL ACTA.-** Sin más asuntos que tratar en relación con los puntos del orden del día, se levantó la sesión durante breves instantes al objeto de confeccionar el presente acta, el cual, una vez leído en voz alta por Sr. Secretario también fue aprobada por unanimidad, con el visto bueno del Presidente, incluyéndose en la misma el apartado de ruegos y preguntas.

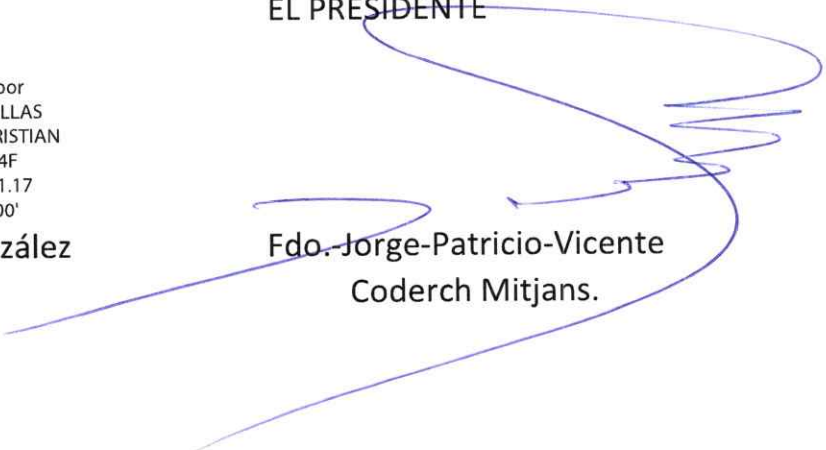
EL SECRETARIO

NOMBRE	Firmado
CASILLAS	digitalmente por
GONZALEZ	NOMBRE CASILLAS
CRISTIAN - NIF	GONZALEZ CRISTIAN
02600594F	- NIF 02600594F
	Fecha: 2022.11.17
	18:09:02 +01'00'

Fdo.-Cristian Casillas González

Vº Bº

EL PRESIDENTE



Fdo.-Jorge-Patricio-Vicente  
Coderch Mitjans.