

Madrid, a 25 de junio de 2020

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "MILLENIUM"), pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACION RELEVANTE

El Consejo de Administración de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), en su sesión celebrada el 24 de junio de 2020, ha acordado **convocar a los accionistas a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas** para su celebración en la calle Príncipe de Vergara 187, Plaza de Rodrigo Uría, 28002, Madrid, el día 27 de julio de 2020, a las 12:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria. **Se prevé que la celebración de la Junta General tendrá lugar en segunda convocatoria, es decir, el 28 de julio de 2020, en el lugar y hora anteriormente señalados.**

Con respecto al derecho de asistencia de los accionistas y representantes a la Junta General de Accionistas, se informa de que ésta se celebrará, en cualquier caso, con las limitaciones de asistencia, que, al momento de la celebración de la Junta General, pudieran haber sido acordadas por las autoridades administrativas o sanitarias en relación, entre otros, con la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. En este sentido, la sociedad tiene previsto un sistema de asistencia telemática para lo cual los accionistas deberán de ponerse en contacto a partir del día 29 de junio con el departamento de Relación con Inversores a través del teléfono 91 18517110 o de la dirección de correo electrónico mariapardo@mhre.es, donde se les darán las instrucciones de acceso.

Se recomienda a todos los accionistas y representantes que participen en la Junta General objeto de la presente comunicación mediante el sistema de voto a distancia.

Se adjunta el texto íntegro del anuncio de convocatoria que ha sido publicada en la página web de la Sociedad: www.milleniumhotelsrealestate.com.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Juan Gómez-Acebo Saénz de Heredia
Secretario No Consejero del Consejo de Administración MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI



MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.
JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

1. LUGAR, FECHA Y HORA DE CELEBRACIÓN

El Consejo de Administración de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la **Sociedad**), en su sesión celebrada el 24 de junio de 2020, ha acordado convocar a los accionistas a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas para su celebración en la calle Príncipe de Vergara 187, Plaza de Rodrigo Uría, 28002, Madrid, el día 27 de julio de 2020, a las 12:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria.

Se prevé que la celebración de la Junta General tendrá lugar en segunda convocatoria, es decir, el 28 de julio de 2020, en el lugar y hora anteriormente señalados.

2. ORDEN DEL DÍA

Punto informativo: Exposición del Presidente

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 y de los correspondientes informes de gestión, aplicación del resultado y aprobación de la gestión social y de la actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio 2019.
2. Incremento del número de miembros del Consejo de Administración en cuatro (4) miembros adicionales, pasando de seis (6) a diez (10) miembros.
3. Nombramiento de Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera como consejera de carácter independiente.
4. Nombramiento de D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como consejero de carácter independiente.
5. Nombramiento de D. Jorge Sanz Gras como consejero de carácter independiente.
6. Nombramiento de D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio como consejero de carácter dominical.
7. Aprobación de la nueva Política de Gestión.
8. Aprobación de los nuevos términos del plan de incentivos y de entrega de acciones a consejeros ejecutivos de la Sociedad (*Promote*).
9. Aprobación de la cuantía máxima anual de la remuneración de los consejeros.
10. Delegación de facultades.

3. ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO A DISTANCIA

3.1 Asistencia

Los derechos de asistencia, representación y voto de los accionistas se regularán por lo dispuesto en la ley y en los Estatutos Sociales vigentes.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, todos los accionistas de la Sociedad tendrán derecho de asistencia a la Junta General, cualquiera que sea el número de acciones del que sean titulares, siempre que tengan las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días naturales de antelación a aquel en que se vaya a celebrar la Junta General.

Los accionistas podrán asistir de manera telemática a la Junta General. A estos efectos, la Sociedad compartirá con aquellos accionistas que lo deseen, un sistema que les permitirá acceder a la Junta General. Los Accionistas interesados deberán solicitar a la Sociedad la asistencia telemática con, al menos, 72 horas de antelación a la Junta General, enviando o bien un correo electrónico a la dirección mariapardo@mhre.es acreditando (i) su identidad, (ii) las acciones de las que es titular y (iii) la intención de asistir a la Junta por medios telemáticos; o bien contactando telefónicamente con el departamento de relación con inversores al número +34 911 851 710. Los accionistas que asistan telemáticamente a la Junta General, deberán votar a través del sistema de voto a distancia que se explica en el apartado 3.3 siguiente. Aquellos accionistas que asistan sin haber expresado el sentido de su voto con anterioridad a la celebración de la Junta General, se entenderá que votan a favor de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

3.2. Delegación

Cualquier accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para la Junta.

La representación podrá efectuarse mediante correspondencia postal dirigida al domicilio de la Sociedad (c/ Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid) remitiendo un escrito en el que conste la representación otorgada.

Los documentos en los que consten las representaciones para la Junta General de accionistas deberán incluir al menos las siguientes menciones: (i) la fecha de celebración de la Junta General de accionistas y el Orden del Día; (ii) la identidad del representado y del representante; (iii) el número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación; y (iv) las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del Orden del Día. De no incluirse instrucciones para el ejercicio del voto o de suscitarse dudas sobre el destinatario o el alcance de la representación, se entenderá que: (i) la delegación se efectúa a favor del Presidente del Consejo de Administración, (ii) se refiere a todos los puntos que integran el Orden del Día de la Junta General de accionistas y, (iii) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración. En el supuesto de que pudiera ser sometido a votación en la Junta General cualquier otro asunto que no figurase en el orden del día, siendo por tanto ignorado en la fecha de la delegación, el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio

para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dicha propuesta.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, salvo indicación expresa y con instrucciones precisas del representado en sentido contrario, en caso de que el representante se encuentre incurso en una situación de conflicto de interés, se entenderá que el representado ha designado, además, como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General de accionistas y, si este estuviese en situación de conflicto de interés, al Secretario de la Junta General de accionistas y, si este estuviese, a su vez, en situación de conflicto de interés, al Vicesecretario del Consejo de Administración, en caso de haber sido nombrado.

3.3 Voto a distancia

Cualquier accionista que tenga derecho de asistencia podrá emitir su voto a distancia mediante (i) correspondencia postal dirigida al domicilio de la Sociedad (Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid) remitiendo un escrito en el que conste el sentido del voto en todas las propuestas de acuerdo de la Junta General y (ii) mediante correo electrónico remitiendo la correspondiente tarjeta a la siguiente dirección: mariapardo@mhre.es. De no indicarse el sentido del voto respecto de alguno de los puntos del orden del día, se entenderá que el voto es a favor de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

La representación y el voto a distancia solo serán válidos cuando sean recibidos por la Sociedad antes de las 23:59 horas del día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. De lo contrario, la representación se tendrá por no otorgada y el voto por no emitido.

La representación conferida y el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica podrá dejarse sin efecto mediante la asistencia personal del accionista o por revocación expresa del accionista, efectuada por el mismo medio empleado para conferir la representación o emitir el voto, respectivamente, dentro del plazo establecido.

La Sociedad se reserva el derecho a modificar, suspender, cancelar o restringir los mecanismos de voto y delegación a distancia cuando razones técnicas o de seguridad lo requieran o impongan.

No obstante lo dispuesto con anterioridad con respecto al derecho de asistencia de los accionistas a la Junta General de Accionistas, ésta se celebrará en cualquier caso, con la limitaciones de asistencia, que al momento de la celebración de la Junta General, pudieran estar vigente como medidas de prevención para evitar la expansión del COVID-19. En este sentido, se recomienda a todos los accionistas que participen en la Junta General mediante el sistema de voto a distancia.

4. DERECHO DE INFORMACIÓN

De conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social (Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid) los siguientes documentos:

- (a) Este anuncio de convocatoria;
- (b) El modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia;
- (c) La propuesta de acuerdos a adoptarse en la Junta General formuladas por el Consejo de Administración;
- (d) Las Cuentas Anuales cerradas a 31 de diciembre de 2019 de la Sociedad, tanto Individuales como Consolidadas formuladas por el Consejo de Administración;
- (e) El Informe relativo al incremento del número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, pasando de seis (6) a diez (10) miembros;
- (f) El Informe relativo al nombramiento de Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera como consejera independiente;
- (g) El Informe relativo al nombramiento de D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como consejero independiente;
- (h) El Informe relativo al nombramiento de D. Jorge Sanz Gras como consejero independiente;
- (i) El Informe relativo al nombramiento de D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio como consejero dominical; y
- (j) La Política de Gestión de la Sociedad.

Asimismo, los accionistas tendrán derecho a pedir la entrega o el envío gratuito de los documentos indicados. Asimismo, se informa que dicha documentación está a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad: www.milleniumhotelsrealestate.com

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Todas estas solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social o su envío al mismo (Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid).

La petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por el responsable del registro de anotaciones en cuenta. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.

Por último, los accionistas podrán solicitar verbalmente, durante la celebración de la Junta General, las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

5. COMPLEMENTO A LA CONVOCATORIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital y 19 de los Estatutos Sociales, los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General de Accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que deberá recibirse en el domicilio social (Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

6. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Los datos personales que los accionistas remitan a la Sociedad para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad responsable de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, serán tratados por la Sociedad como responsable del tratamiento con la finalidad de gestionar la relación accionarial y el ejercicio de los derechos del accionista en la Junta General, gestionar y controlar la celebración de la Junta General y cumplir con sus obligaciones legales. Los datos serán comunicados al notario que asistirá y levantará el acta notarial de la Junta General. El tratamiento de datos es necesario para los fines indicados y las bases jurídicas que legitiman dichos tratamientos se basan en su relación de accionista y en el cumplimiento de obligaciones legales.

Estos datos podrán ser facilitados a terceros en el ejercicio del derecho de información previsto en la ley, o ser accesibles al público en la medida en que se manifiesten en la Junta General. Los datos personales serán conservados durante el desarrollo de la relación accionarial y, tras ello, durante un periodo de 6 años únicamente para poder hacer frente a cualesquiera acciones legales o contractuales, salvo que, excepcionalmente, fuera de aplicación un plazo de prescripción de cualesquiera acciones legales o contractuales superior.

El titular de los datos podrá ejercer el derecho de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad o cualesquiera otros derechos reconocidos por la normativa aplicable en materia de protección de datos, respecto a los datos tratados por la Sociedad. Dichos derechos podrán ser ejercitados con arreglo a lo dispuesto en la ley, dirigiendo un escrito a Millenium Hotels Real Estate I, S.A. (Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid), adjuntando una copia de su DNI o documento identificativo equivalente. Los titulares de los datos también podrán presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es).

En caso de que en la tarjeta de delegación el accionista incluya datos personales referentes a otras personas físicas y en el caso de que un tercero asista a la Junta General como representante del accionista, dicho accionista deberá informarles de los extremos contenidos en los párrafos anteriores y cumplir con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que ésta deba realizar ninguna actuación adicional frente a los interesados.

En Madrid, a 24 de junio de 2020.

D. Juan Gómez-Acebo
Secretario del Consejo de Administración



PROPUESTAS DE ACUERDOS FORMULADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A. A CELEBRAR LOS DÍAS 27 y 28 DE JULIO DE 2020, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

Los acuerdos que el Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) propone para su aprobación por la Junta General son los siguientes:

PRIMERO.- APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019 Y DE LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE GESTIÓN, APLICACIÓN DEL RESULTADO Y APROBACIÓN DE LA GESTIÓN SOCIAL Y DE LA ACTUACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2019

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 y de los correspondientes informes de gestión

Se acuerda aprobar las cuentas anuales (integradas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) y el informe de gestión de la Sociedad, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 y formuladas por el Consejo de Administración, así como las cuentas anuales del grupo consolidado (integradas por los estados de situación financiera consolidados, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada) y el informe de gestión consolidado, correspondientes al mismo ejercicio y formuladas también por el Consejo de Administración.

Los auditores de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han emitido los correspondientes informes de auditoría, de los que resulta que tanto las cuentas anuales como los informes de gestión, individuales y consolidados, aprobados responden a las exigencias del artículo 269 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se acuerda facultar al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos, indistintamente, formalice el depósito de las cuentas anuales e informes de gestión de la Sociedad y del grupo consolidado en el Registro Mercantil, en los términos previstos por la Ley, identificándolas con su firma y con la indicación de su destino así como para expedir los certificados correspondientes, de conformidad con lo establecido en los artículos 279 de la Ley de Sociedades de Capital y 366 del Reglamento del Registro Mercantil.

2. Aplicación del resultado

Se acuerda aprobar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 formulada por el Consejo de Administración, que se detalla a continuación:

Resultado del ejercicio 2019: - 5.867.998 euros

Aplicación:

A resultados de ejercicios anteriores - 5.867.998 euros.

3. Aprobación de la gestión social y de la actuación del Consejo de Administración

Asimismo, se acuerda aprobar la gestión y la actuación llevada a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019.

SEGUNDO.- INCREMENTO DEL NÚMERO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN CUATRO (4) MIEMBROS ADICIONALES, PASANDO DE SEIS (6) A DIEZ (10) MIEMBROS

De conformidad con lo previsto en el artículo 211 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 31 de los Estatutos de la Sociedad, la Junta General acuerda aumentar el número de miembros que componen el Consejo de Administración de seis (6) a diez (10) miembros.

TERCERO.- NOMBRAMIENTO DE DÑA. MACARENA SAINZ DE VICUÑA PRIMO DE RIVERA COMO CONSEJERO DE CARÁCTER INDEPENDIENTE

Se acuerda nombrar miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, por el plazo estatutario, a Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera, mayor de edad, de nacionalidad española, casada, con domicilio en Paseo de la Castellana 102, (28046) Madrid y con DNI 07222307-P, en vigor.

Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera acepta su nombramiento como miembro del Consejo de Administración mediante la remisión a la Sociedad de una carta efectiva desde la fecha de este acuerdo en la que, asimismo, promete desempeñarlo fielmente en interés de la Sociedad, y declara no encontrarse incurso en causa de incompatibilidad alguna, incluidas las previstas en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del alto cargo de la Administración General del Estado, así como en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid y demás legislación concordante.

CUARTO.- NOMBRAMIENTO DE D. JAVIER MARTÍNEZ-PIQUERAS BARCELÓ COMO CONSEJERO DE CARÁCTER INDEPENDIENTE

Se acuerda nombrar miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, por el plazo estatutario, a D. Javier Martínez-Piqueras Barceló, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, con domicilio en Calle Cabellera de Berenice 21, (28023) Madrid y con DNI 51060241-B, en vigor.

D. Javier Martínez-Piqueras Barceló acepta su nombramiento como miembro del Consejo de Administración mediante la remisión a la Sociedad de una carta efectiva desde la fecha de este

acuerdo en la que, asimismo, promete desempeñarlo fielmente en interés de la Sociedad, y declara no encontrarse incurso en causa de incompatibilidad alguna, incluidas las previstas en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del alto cargo de la Administración General del Estado, así como en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid y demás legislación concordante.

QUINTO.- NOMBRAMIENTO DE D. JORGE SANZ GRAS COMO CONSEJERO DE CARÁCTER INDEPENDIENTE

Se acuerda nombrar miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, por el plazo estatutario, a D. Jorge Sanz Gras, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, con domicilio en Calle Mártires Concepcionistas, 3, (28006) Madrid y con DNI 02647620K, en vigor.

D. Jorge Sanz Gras acepta su nombramiento como miembro del Consejo de Administración mediante la remisión a la Sociedad de una carta efectiva desde la fecha de este acuerdo en la que, asimismo, promete desempeñarlo fielmente en interés de la Sociedad, y declara no encontrarse incurso en causa de incompatibilidad alguna, incluidas las previstas en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del alto cargo de la Administración General del Estado, así como en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid y demás legislación concordante.

SEXTO.- NOMBRAMIENTO DE D. JESÚS-IGNACIO ARANGUREN GONZÁLEZ-TARRIO COMO CONSEJERO DE CARÁCTER DOMINICAL.

Se acuerda nombrar miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, por el plazo estatutario, a D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, con domicilio en Paseo Conde de los Gaitanes, 112, (28109) Alcobendas, Madrid y con DNI 05251331V, en vigor.

D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio acepta su nombramiento como miembro del Consejo de Administración mediante la remisión a la Sociedad de una carta efectiva desde la fecha de este acuerdo en la que, asimismo, promete desempeñarlo fielmente en interés de la Sociedad, y declara no encontrarse incurso en causa de incompatibilidad alguna, incluidas las previstas en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del alto cargo de la Administración General del Estado, así como en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid y demás legislación concordante.

SÉPTIMO.- APROBACIÓN DE LA NUEVA POLÍTICA DE GESTIÓN.

La Junta General de Accionistas acuerda tomar razón y ratificar el texto refundido de la Política de Gestión de la Sociedad, que se adjunta como Anexo I y que modifica y sustituye a la versión aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 23 de julio de 2019. Asimismo, la Junta General de Accionistas manifiesta su conformidad con todas las actuaciones llevadas a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad hasta la fecha al amparo de la referida política.

OCTAVO.- APROBACIÓN DE LOS NUEVOS TÉRMINOS DEL PLAN DE INCENTIVOS Y DE ENTREGA DE ACCIONES A CONSEJEROS EJECUTIVOS DE LA SOCIEDAD (PROMOTE)

De conformidad con lo previsto en la Política de Gestión referida en el punto Sexto anterior del orden del día, la Junta General de Accionistas acuerda aprobar los nuevos términos y condiciones del Plan de Incentivos (Promote) ("**Promote**"), cuyo objetivo es incentivar al Equipo Directivo a superar la rentabilidad objetivo y a obtener la mayor rentabilidad posible para la Sociedad y los accionistas y, al mismo tiempo, alinear los intereses de las partes en caso de que el rendimiento anual no alcance las expectativas de rentabilidad previstas.

En este contexto, y a los efectos de lo previsto en el artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 de los estatutos de la Sociedad, la Junta General de Accionistas acuerda que los consejeros ejecutivos de la Sociedad tendrán derecho a participar en el Promote y, por tanto, a ser retribuidos mediante la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones o mediante retribución referenciada al valor de las acciones, de conformidad con los términos y condiciones que se recogen en la Política de Gestión que se aprueba en virtud del acuerdo Sexto anterior.

A estos afectos, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 219.2 de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de accionistas acuerda que el importe del Promote, para cada Período de Cálculo y una vez cumplidas las condiciones correspondientes, será la suma de (i) el 20% del exceso de rentabilidad sobre el 9%, si el TSR se sitúa entre el 9% y el 11% al final del Período de Cálculo; y (ii) el 30% del exceso de rentabilidad sobre el 11%, si el TSR se sitúa por encima del 11% al final del Período de Cálculo. En consecuencia, la Sociedad devengará a favor del Equipo Directivo un número de acciones equivalente a dividir el importe del Promote entre el NAV por acción al final del periodo de cálculo que será distribuido entre los beneficiarios en los términos previstos en la Política de Gestión.

Los términos en mayúsculas que no se encuentren expresamente definidos en este acuerdo tendrán el significado que se les asigna en la Política de Gestión a la que se hace referencia en el acuerdo Sexto anterior del orden del día.

Sin perjuicio de lo anterior, se faculta al Consejo de Administración de la Sociedad para que, con toda la amplitud que se requiera en Derecho y con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros o de apoderamiento a terceros cuando legalmente proceda, desarrolle, formalice, ejecute y liquide, en su caso, el Promote; adoptando cuantos acuerdos y firmando cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios o convenientes para su plenitud de efectos, con facultad incluso de subsanación, rectificación, modificación o complemento del presente acuerdo, y en general, para adoptar cuantos acuerdos y realizar cuantas actuaciones sean necesarias o meramente convenientes para el buen fin de este acuerdo y de la implementación, ejecución y liquidación del plan de incentivos, incluyendo, a título meramente enunciativo y no limitativo, las siguientes facultades:

- (i) Designar, en cualquier momento, a los beneficiarios del plan de incentivos, y determinar sus asignaciones iniciales de acciones máximas así como revocar, en su caso, cuando proceda, las designaciones y asignaciones previamente realizadas.
- (ii) Implementar y ejecutar el plan de incentivos cuando lo considere conveniente y en la forma concreta que estime apropiada.

- (iii) Determinar el mecanismo para que la Sociedad adquiera o emita las acciones a entregar a los beneficiarios del plan de incentivos, la forma de financiar dicha adquisición o emisión de acciones, y en general realizar cualesquiera actuaciones sean necesarias o convenientes para la ejecución de dicha adquisición o emisión de acciones a fin de atender a las entregas que puedan derivarse del plan de incentivos.
- (iv) Desarrollar y fijar las condiciones concretas del plan de incentivos en todo lo no previsto en el presente acuerdo, pudiendo aprobar un Reglamento de Funcionamiento para el plan de incentivos.
- (v) Adaptar el contenido y condiciones del plan de incentivos a las circunstancias u operaciones societarias que pudieran producirse durante su vigencia a los efectos de que este permanezca en sus mismos términos y condiciones.
- (vi) Adaptar el contenido del plan de incentivos a los requerimientos, observaciones o peticiones que en su caso pudieran realizar las autoridades supervisoras competentes.
- (vii) Decidir no ejecutar o dejar sin efecto total o parcialmente el plan de incentivos o cualquiera de sus periodos, así como excluir a determinados beneficiarios cuando las circunstancias así lo aconsejen.
- (viii) Redactar, suscribir y presentar cuantas comunicaciones y documentación complementaria sean necesarias o convenientes ante cualquier autoridad u organismo a efectos de la implantación, ejecución o liquidación del plan de incentivos.
- (ix) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier organismo o autoridad para obtener cualquier autorización o verificación necesaria para la implantación, ejecución o liquidación del plan de incentivos.
- (x) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documento relativo al plan de incentivos, incluyendo, sin carácter limitativo, firmar y modificar cualesquiera contratos con entidades que presten cualesquiera servicios necesarios o convenientes para el desarrollo del plan de incentivos.
- (xi) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes.
- (xii) Y, en general, realizar cuantas acciones y suscribir cuantos documentos sean necesarios o convenientes para la validez, eficacia, implantación, desarrollo, ejecución, liquidación y buen fin del plan de incentivos y de los acuerdos anteriormente adoptados.

A efectos aclaratorios, se hace constar que las competencias para aprobar, modificar e implementar el Promote en lo que afecte a los beneficiarios no consejeros de la Sociedad corresponderán, sin limitación, al Consejo de Administración.

NOVENO.- APROBACIÓN DE LA CUANTÍA MÁXIMA ANUAL DE LA REMUNERACIÓN DE LOS CONSEJEROS

Se acuerda aprobar que el importe anual máximo de las retribuciones del conjunto de los consejeros que no tengan funciones ejecutivas de la Sociedad queda fijado, con carácter indefinido en tanto que

la Junta General no acuerde otra cosa, en 700.000 euros. Dicha cantidad máxima se mantendrá, aunque el número de consejero no ejecutivos aumente y en tanto no sea modificada por la Junta General de Accionistas. El Consejo de Administración determinará, dentro del citado importe máximo anual y sin la obligación de tener que alcanzarlo, la remuneración concreta de cada uno de los consejeros no ejecutivos tomando en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos, la pertenencia a comisiones del Consejo y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes.

DÉCIMO.- DELEGACIÓN DE FACULTADES

Se acuerda delegar en los más amplios términos en los señores Consejeros de la Sociedad y en el Secretario no Consejero, D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana nº 102, 2º, 28046 Madrid; titular del DNI número 00654802-S, en vigor, cuantas facultades sean precisas para interpretar, aclarar, rectificar, subsanar, ejecutar y llevar a pleno efecto los acuerdos adoptados por la Junta de los Accionistas, incluyendo el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean precisos, la publicación de cualesquiera anuncios que sean legalmente exigibles, la inscripción en cualesquiera registros resulten oportunos y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios al efecto; así como, entre otras, las facultades de subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, los acuerdos adoptados y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados, incluso los apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, y pudieran obstaculizar la efectividad del acuerdo, incluyéndose específicamente la facultad de solicitar la inscripción parcial de los acuerdos si por cualquier circunstancia no es posible practicar la inscripción íntegra de los acuerdos

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

**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019**

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

A los Accionistas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 son las primeras que los Administradores de la Sociedad dominante preparan de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que las cuentas anuales presenten información comparativa, que ha sido obtenida mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2019. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2018, detallándose en dicha Nota las diferencias que suponen la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2018 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2018. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción El Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance al 31 de diciembre de 2019, un importe neto de 307.464.233 euros correspondientes a los inmuebles propiedad del Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la Nota 7 de la memoria consolidada adjunta.

El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor contable previo en el estado de resultados consolidado tal y como se detalla en la Nota 4.2 de la memoria consolidada adjunta.

Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte de los expertos independientes y de la Dirección del Grupo. El detalle de las diferentes metodologías empleadas y los análisis de sensibilidad se encuentran desglosados en la Nota 7 de la memoria consolidada adjunta.

La relevancia de los importes involucrados y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección, como por ejemplo las tasas de descuento o las "yields" de salida, nos ha hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la dirección y la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable aplicable.

Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI

Descripción La Sociedad Dominante ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario "SOCIMI" desde el 1 de enero de 2017.

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la Nota 1.1 de la memoria consolidada adjunta.

Hemos considerado este asunto como uno de los más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia que tiene la aplicación de este régimen fiscal especial por su impacto directo la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo del Grupo, así como en la política de retribución a los accionistas de la Sociedad Dominante. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales del Grupo.

**Nuestra
respuesta**

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

- ▶ El entendimiento desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria de la Sociedad, así como del Grupo al que pertenece, de su actividad operativa, así como las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ Revisión, involucrando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de cada sociedad del Grupo acogida al régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ Adicionalmente hemos revisado si los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad se adecúan a los requeridos por la normativa contable y fiscal.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 2918)

28 de febrero de 2020



MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2019

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/19	31/12/18 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		319.933.723	75.147.952
Inmovilizado material	6	12.229.073	476.746
Inversiones inmobiliarias	7	307.464.233	74.500.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	240.417	3.426
Activos por Impuesto diferido	14	-	167.780
ACTIVO CORRIENTE		54.566.770	22.724.752
Existencias	9	127.329	34.896
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.468.281	874.639
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	1.645.914	454.519
Créditos con las Administraciones Públicas	14	5.822.367	420.120
Inversiones financieras a corto plazo	8	645.827	144.767
Otros activos corrientes	8	69.793	1.175.040
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	46.255.540	20.495.410
TOTAL ACTIVO		374.500.493	97.872.704
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		266.898.446	59.723.327
Fondos propios		267.415.804	60.038.849
Capital	11.1	50.000.000	59.014.000
Prima de emisión	11.2	139.188.800	-
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	55.705.980	(559.353)
Acciones de la Sociedad Dominante	11.4	(263.946)	-
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		22.784.970	1.584.202
Ajustes por cambios de valor	11.5	(517.358)	(315.522)
PASIVO NO CORRIENTE		93.600.979	35.626.261
Deudas a largo plazo		87.892.257	32.122.860
Deudas con entidades de crédito	12.1	73.050.997	16.569.488
Acreeedores por arrendamiento financiero	12.1	13.743.278	14.476.767
Derivados	12.2	517.358	420.696
Otros pasivos financieros	12.3	580.624	655.909
Pasivos por impuesto diferido	14	5.708.722	3.503.401
PASIVO CORRIENTE		14.001.068	2.523.116
Provisiones a corto plazo	13	53.034	53.034
Deudas a corto plazo		6.985.588	2.127.288
Deudas con entidades de crédito	12.1	4.227.903	855.147
Acreeedores por arrendamiento financiero	12.1	1.340.574	1.081.101
Otros pasivos financieros	12.3	1.417.111	191.040
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.930.363	342.794
Proveedores y acreedores varios	12.4	1.613.409	230.663
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12.4	4.316.365	-
Deudas con las Administraciones Públicas	14	556.835	112.131
Anticipos de clientes	12.4	443.754	-
Otros pasivos corrientes		32.083	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		374.500.493	97.872.704

(*) Ver Nota 2.1

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresada en euros)

	Notas	2019	2018 (*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		4.538.994	2.564.453
Ingresos por arrendamientos	7.1 y 16.1	4.267.656	2.564.453
Ingresos por servicios prestados	16.1	219.975	-
Ingresos por ventas	16.1	51.363	-
Aprovisionamientos		(34.241)	-
Otros ingresos de explotación		27.624	-
Gastos de personal	16.2	(5.751.158)	(344.271)
Otros gastos de explotación		(1.035.290)	(812.207)
Servicios exteriores	16.3	(691.035)	(649.045)
Tributos		(344.255)	(163.162)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	19.046.629	1.020.549
Amortización del inmovilizado	6	(94.868)	(38.124)
Deterioros del inmovilizado	5	-	(404.054)
Beneficios en combinaciones de negocios	5	6.835.482	-
Otros resultados		(1.191)	180.927
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		23.531.981	2.167.273
Ingresos financieros		-	314.899
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	314.899
Gastos financieros	16.4	(713.473)	(666.437)
Por deudas con terceros		(713.473)	(666.437)
RESULTADO FINANCIERO		(713.473)	(351.538)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		22.818.508	1.815.735
Impuestos sobre beneficios	14	(33.538)	(231.533)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		22.784.970	1.584.202
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		22.784.970	1.585.458
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	(1.256)
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	4.19	0,44	0,03

(*) Ver Nota 2.1

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	2019	2018 (*)
Resultado consolidado del ejercicio (I)		22.784.970	1.584.202
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	(244.407)	-
Por otros ajustes	11.3	(6.135.171)	(23.635)
Efecto impositivo	11.5	(86.680)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		(6.466.258)	(23.635)
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	147.745	(92.553)
Efecto impositivo	11.5	(18.494)	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)		129.251	(92.553)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		16.447.963	1.468.014
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		16.447.963	1.468.014
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

(*) Ver Nota 2.1

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas y resultados de ejer. ant. (Nota 11.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 11.4)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	Socios externos	Total
Saldo al 1 de enero de 2018 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(23.635)	-	1.584.202	(91.297)	(1.256)	1.468.014
Operaciones con socios o propietarios:	59.014.000	-	(535.718)	-	-	(224.225)	1.256	58.255.313
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 11.1)	58.954.000	-	-	-	-	-	-	58.954.000
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	60.000	-	(374.625)	-	-	(224.225)	1.351.301	812.451
Adquisiciones (ventas) de socios externos (Nota 5)	-	-	(161.093)	-	-	-	(1.350.045)	(1.511.138)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (*)	59.014.000	-	(559.353)	-	1.584.202	(315.522)	-	59.723.327
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(6.135.171)	-	22.784.970	(201.836)	-	16.447.963
Operaciones con socios o propietarios:	(9.014.000)	139.188.800	60.816.302	(263.946)	-	-	-	190.727.156
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 11.1)	(9.014.000)	139.188.800	60.811.200	-	-	-	-	190.986.000
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	5.102	(263.946)	-	-	-	(258.844)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.584.202	-	(1.584.202)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50.000.000	139.188.800	55.705.980	(263.946)	22.784.970	(517.358)	-	266.898.446

(*) Ver Nota 2.1

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	2019	2018 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		22.818.508	1.815.735
Ajustes del resultado		(25.073.770)	(226.833)
Amortización del inmovilizado	6	94.868	38.124
Correcciones valorativas por deterioro	5	-	404.054
Ingresos financieros		-	(314.899)
Gastos financieros	16.4	713.473	666.437
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	(19.046.629)	(1.020.549)
Otros ingresos y gastos	5	(6.835.482)	-
Cambios en el capital corriente		139.679	1.670.164
Existencias		9.555	(19.013)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(5.543.930)	(2.031.259)
Otros activos corrientes		(39.227)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.717.396	367.776
Otros pasivos corrientes		(4.115)	-
Otros activos y pasivos no corrientes		-	3.352.660
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(722.458)	(1.235.655)
Pagos de intereses		(722.458)	(719.765)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(231.533)
Otros pagos (cobros)		-	(284.357)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.838.041)	2.023.411
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(214.551.465)	(51.396.091)
Inmovilizado material	6	(47.195)	-
Inversiones inmobiliarias		(199.019.371)	(22.466.441)
Otros activos financieros		(441.851)	(28.929.650)
Unidad de negocio	5	(15.043.048)	-
Pagos por inversiones		3.800	-
Otros activos financieros		3.800	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(214.547.665)	(51.396.091)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		184.591.985	58.975.366
Emisión de instrumentos de patrimonio	11.1	184.850.829	58.975.366
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	(377.257)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	118.413	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		58.553.851	5.210.742
Emisión		60.919.241	13.462.742
Deudas con entidades de crédito		60.917.011	13.778.264
Otras deudas		2.230	(315.522)
Devolución y amortización de		(2.365.390)	(8.252.000)
Deudas con entidades de crédito		(2.276.163)	-
Otras deudas		(89.227)	(8.252.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		243.145.836	64.186.108
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		25.760.130	14.813.428
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		20.495.410	5.681.982
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	46.255.540	20.495.410

(*) Ver Nota 2.1

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

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

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

Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Con fecha 6 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el restante 50% de Varia, pasando a ejercer, en esa fecha, el control sobre dicha sociedad (ver Nota 5).

Anteriormente, con fecha 31 de julio de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el 92,86% de las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. (en adelante "C220"), pasando a ejercer el control sobre dicha sociedad (ver Nota 5). Posteriormente, el 11 de octubre de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el restante 7,14% de dicha sociedad.

Con fecha 10 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U. (en adelante "Alcaidesa Holding"), que a su vez posee el 100% de las participaciones sociales de Alcaidesa Golf, S.L.U. (en adelante "Alcaidesa Golf") (ver Nota 5).

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

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

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2019:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	(**)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L.	Integración Global	Euro
Alcaidesa Golf, S.L.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	(***)	Alcaidesa Holding, S.A.U.	100%	Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L.	Integración Global	Euro
MHRE San Roque, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro

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

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

(***) Construcción, tenencia, administración, gestión, dirección, asesoramiento y explotación de campos de golf.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante formaban parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2018:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro

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

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

La Sociedad Dominante y las sociedades Varia y C220 se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

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

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

1.1. Régimen SOCIMI

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes C220 y Varia se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante “la Ley de SOCIMI”).

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes C220 y Varia cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por los Administradores de Millenium para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Estas Cuentas Anuales Consolidadas son las primeras que el Grupo presenta bajo NIIF-UE y han sido preparados de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2018 fueron formuladas con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y en el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, y fueron auditadas por Ernst & Young, S.L.

Tal y como se indica en la Nota 1, con anterioridad al 31 de julio de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que la fecha de primera aplicación de las NIIF-UE adoptada para la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas ha sido el 31 de julio de 2018.

A continuación se incluye la conciliación del balance consolidado al 31 de diciembre de 2018:

ACTIVO	31/12/18 PGC	Ajustes	31/12/18 NIIF-UE
ACTIVO NO CORRIENTE	73.097.873	2.050.079	75.147.952
Inmovilizado material	-	476.746	476.746
Inversiones inmobiliarias	72.926.667	1.573.333	74.500.000
Inversiones financieras a largo plazo	3.426	-	3.426
Activos por Impuesto diferido	167.780	-	167.780
ACTIVO CORRIENTE	22.724.752	-	22.724.752
Existencias	34.896	-	34.896
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	874.639	-	874.639
Inversiones financieras a corto plazo	144.767	-	144.767
Otros activos corrientes	1.175.040	-	1.175.040
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.495.410	-	20.495.410
TOTAL ACTIVO	95.822.625	2.050.079	97.872.704
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO	58.151.830	1.571.497	59.723.327
Fondos propios	58.467.352	1.571.497	60.038.849
Capital	59.014.000	-	59.014.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(559.353)	-	(559.353)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	12.705	1.571.497	1.584.202
Ajustes por cambios de valor	(315.522)	-	(315.522)
PASIVO NO CORRIENTE	35.234.019	392.242	35.626.261
Deudas a largo plazo	31.730.618	392.242	32.122.860
Pasivos por impuesto diferido	3.503.401	-	3.503.401
PASIVO CORRIENTE	2.436.776	86.340	2.523.116
Provisiones a corto plazo	53.034	-	53.034
Deudas a corto plazo	2.040.948	86.340	2.127.288
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	342.794	-	342.794
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95.822.625	2.050.079	97.872.704

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Los ajustes realizados en inversiones inmobiliarias se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, habiéndose imputado el beneficios o pérdida resultante en los resultados del ejercicio 2018.

Los ajustes realizados en inmovilizado material, deudas a largo plazo y deudas a corto plazo se deben al reconocimiento del activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo por arrendamientos, de acuerdo con lo previsto en la NIIF 16.

A continuación se incluye la conciliación de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018:

	31/12/18 PGC	Ajustes	31/12/18 NIIF-UE
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	2.564.453	-	2.564.453
Trabajos realizados por el Grupo para sus activos	1.324.688	(1.324.688)	-
Gastos de personal	(344.271)	-	(344.271)
Otros gastos de explotación	(2.119.855)	1.307.648	(812.207)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	1.020.549	1.020.549
Amortización del inmovilizado	(552.784)	514.660	(38.124)
Deterioros del inmovilizado	(404.054)	-	(404.054)
Otros resultados	180.927	-	180.927
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	649.104	1.518.169	2.167.273
Ingresos financieros	314.899	-	314.899
Gastos financieros	(719.765)	53.328	(666.437)
RESULTADO FINANCIERO	(404.866)	53.328	(351.538)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	244.238	1.571.497	1.815.735
Impuestos sobre beneficios	(231.533)	-	(231.533)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	12.705	1.571.497	1.584.202
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	13.961	-	1.585.458
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos	(1.256)	-	(1.256)

Los ajustes realizados en “Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias” y “Amortización del inmovilizado” se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, mencionado anteriormente.

Parte de los ajustes realizados en “Otros gastos de explotación”, “Amortización del inmovilizado” y “Gastos financieros” se deben al reconocimiento y posterior amortización del activo por derecho de uso y al devengo de los intereses correspondientes al pasivo por arrendamientos, de acuerdo con lo previsto en la NIIF 16.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Por otro lado, se ha reclasificado el ingreso por los costes activados en las inversiones inmobiliarias a los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada, donde se habían contabilizado dichos costes activados.

A continuación se incluye la conciliación del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2018:

	31/12/18 PGC	Ajustes	31/12/18 NIIF-UE
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	244.238	1.571.497	1.815.735
Ajustes del resultado	1.361.704	(1.588.537)	(226.833)
Amortización del inmovilizado	552.784	(514.660)	38.124
Correcciones valorativas por deterioro	404.054	-	404.054
Ingresos financieros	(314.899)	-	(314.899)
Gastos financieros	719.765	(53.328)	666.437
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	0	(1.020.549)	(1.020.549)
Cambios en el capital corriente	1.653.124	17.040	1.670.164
Existencias	(19.013)	-	(19.013)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(2.031.259)	-	(2.031.259)
Acreedores y otras cuentas a pagar	367.776	-	367.776
Otros activos y pasivos no corrientes	3.335.620	17.040	3.352.660
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.235.655)	-	(1.235.655)
Pagos de intereses	(719.765)	-	(719.765)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(231.533)	-	(231.533)
Otros pagos (cobros)	(284.357)	-	(284.357)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.023.411	-	2.023.411
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones	(51.396.091)	-	(51.396.091)
Inversiones inmobiliarias	(22.466.441)	-	(22.466.441)
Otros activos financieros	(28.929.650)	-	(28.929.650)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(51.396.091)	-	(51.396.091)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	58.975.366	-	58.975.366
Emisión de instrumentos de patrimonio	58.975.366	-	58.975.366
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros	5.210.742	-	5.210.742
Emisión	13.462.742	-	13.462.742
Deudas con entidades de crédito	13.778.264	-	13.778.264
Otras deudas	(315.522)	-	(315.522)
Devolución y amortización de	(8.252.000)	-	(8.252.000)
Otras deudas	(8.252.000)	-	(8.252.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	64.186.108	-	64.186.108
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	14.813.428	-	14.813.428
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	5.681.982	-	5.681.982
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	20.495.410	-	20.495.410

Los ajustes se corresponden con lo explicado anteriormente para la conciliación de la cuenta de resultados consolidada.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

Las modificaciones de aplicación al Grupo son las siguientes:

Modificaciones a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios

Las modificaciones cambian la definición de negocio de la NIIF 3 para ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe registrarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un grupo de activos. Esta distinción es muy importante, ya que el adquirente solo reconoce un fondo de comercio cuando se adquiere un negocio.

La nueva definición de negocio enfatiza que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, que generen ingresos de la inversión (tales como dividendos o intereses) o que generen otros ingresos de las actividades ordinarias; mientras que la definición anterior se centraba en proporcionar una rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos directamente a los inversores u otros propietarios, miembros o partícipes. La nueva definición de negocio se aplicará a las adquisiciones que se produzcan el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada.

Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8 – Definición de material

Las modificaciones a la definición de material se realizan para que sea más sencillo hacer juicios sobre lo que es material. La definición de material ayuda a las entidades a decidir si la información debe ser incluida en las cuentas anuales consolidadas. Estas modificaciones aclaran dicha definición e incluyen guías de cómo debe ser aplicada. Además, se han mejorado las explicaciones que acompañan a la definición y se ha asegurado que la definición de material es consistente en todas las normas.

Las modificaciones se aplicarán a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada.

Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus Cuentas Anuales Consolidadas.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

2.2. Imagen fiel

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

Todos los importes incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

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

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

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (ver Notas 1.1 y 14.3).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.2 y 7).
- Estimación de las vidas útiles del inmovilizado material (ver Nota 4.1).
- Reconocimiento de activos por impuesto diferido (ver Notas 4.8 y 14.2).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (ver Notas 4.16 y 5).

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Como se indica en la Nota 1, con anterioridad al 31 de julio de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que la información comparativa corresponde al período de 5 meses desde el 31 de julio de 2018 al 31 de diciembre de 2018. Esta circunstancia deberá ser tomada en cuenta en cuanto a la adecuada comprensión de las cifras.

2.5. Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas han sido las siguientes:

- a) Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto f) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
 - El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “socios externos” del balance consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado del ejercicio atribuible a socios externos” de la cuenta de resultados consolidada.
- f) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido el siguiente:

Integración global

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de Millenium y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2019
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(4.747.332)
	(4.747.332)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.747.332)
	(4.747.332)

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, Millenium y otras sociedades del Grupo se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas son los siguientes:

4.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

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

4.3. Arrendamientos

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

El Grupo como arrendatario

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

El Grupo constituyó en 2010 un contrato de arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad CAIXABANK, vigente a 31 de diciembre de 2019, para financiar el hotel Vía Castellana que forma parte de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 7 y 12.1).

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

- **Activos por derechos de uso**

El Grupo reconoce los activos por derechos de uso al inicio del arrendamiento. Es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso. Los activos por derechos de uso se valoran al coste, menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier cambio en la valoración de los pasivos por arrendamiento asociados. El coste inicial de los activos por derechos de uso incluye el importe de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costes directos iniciales y los pagos por arrendamiento realizados antes de la fecha de comienzo del arrendamiento. Los incentivos recibidos se descuentan del coste inicial.

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

Años de vida útil	
Construcciones	5-25 años

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

- **Pasivos por arrendamiento**

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

El Grupo como arrendador

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

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayor parte de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias, si bien solo los hoteles Vía Castellana, Eurostars Lucentum y Melía Bilbao generan rentas actualmente, dado que los demás inmuebles se encuentran en desarrollo (ver Notas 7 y 16.1).

4.4. Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

Valoración posterior

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

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

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Cancelación

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

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

Intereses recibidos de activos financieros

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

4.5. Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

Valoración posterior

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

Préstamos y créditos

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

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

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

Cancelación

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

4.6. Instrumentos financieros derivados de cobertura

Reconocimiento inicial y valoración posterior

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

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

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

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

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

- Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- El riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica.
- La ratio de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

La parte eficaz de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en otro resultado global, mientras que la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados. La reserva por cobertura de flujos de efectivo se ajusta para que sea igual al menor de la ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura y al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta.

Para las coberturas de flujos de efectivo, la cantidad acumulada en otro resultado global se reclasifica a resultados como un ajuste por reclasificación en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales los flujos de efectivo cubiertos afecten al resultado.

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

4.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.8. Impuesto sobre beneficios

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante optó por aplicar desde el 1 de enero de 2017 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017. Adicionalmente, con fecha 5 de septiembre de 2019, el Accionista Único de C220 y Varia aprobó el acogimiento de ambas sociedades al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de 2019 en tiempo y forma.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que Millenium distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Millenium estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Millenium en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

4.10. Información financiera por segmentos

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

4.11. Ingresos y gastos

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

4.12. Transacciones con partes vinculadas

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

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

4.13. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados consolidada por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

4.14. Provisiones y contingencias

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

4.15. Indemnizaciones por despido

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

4.16. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que el Grupo adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de resultados consolidada, en el caso en que sea negativa.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes clasificadas como patrimonio neto no son revalorizadas y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros se valoran al valor razonable, registrando los cambios en el valor razonable en la cuenta de resultados de acuerdo con la NIIF 9. Otras contraprestaciones contingentes fuera del alcance de la NIIF 9 son registradas a valor razonable en la fecha de cierre y los cambios en el valor razonable son contabilizados dentro de la cuenta de resultados.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

4.17. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

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

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

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

4.18. Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

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

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

- Inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.2 y 7).
- Instrumentos financieros derivados (ver Notas 4.5 y 12.2).

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Ejercicio 2019	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)					
Hoteles en explotación	31/12/19	118.800.000	-	-	118.800.000
Hoteles en desarrollo	31/12/19	187.037.000	-	-	187.037.000
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 12.2)					
Permutas de tipo de interés	31/12/19	517.358	-	517.358	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2019.

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

Ejercicio 2018	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)					
Hoteles en explotación	31/12/18	62.000.000	-	-	62.000.000
Hoteles en desarrollo	31/12/18	12.500.000	-	-	12.500.000
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 12.2)					
Permutas de tipo de interés	31/12/18	420.696	-	420.696	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2018.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

4.19. Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

	31/12/19	31/12/18
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	22.784.970	1.585.458
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	51.930.809	59.014.000
Resultado básico por acción (euros)	0,44	0,03

Resultado diluido por acción

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

5. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Adquisición de Alcaidesa Holding, S.A.U.

El 10 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante ha realizado la compraventa del 100% de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U., sociedad que a su vez posee el 100% de Alcaidesa Golf, S.L.U., por un importe de 15.200 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición y su consolidación en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 han sido los siguientes:

(Miles de Euros)	Valor en libros	Ajuste de valor razonable	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inmovilizado material	20.188	(8.388)	11.800
Inversiones inmobiliarias	13.702	(2)	13.700
Activos por impuesto diferido	4.731	(4.731)	-
Existencias	102	-	102
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	82	-	82
Periodificaciones a corto plazo	17	-	17
Tesorería	157	-	157
Total Activo	38.979	(13.121)	25.858
Deudas a largo plazo	(416)	-	(416)
Pasivos por impuesto diferido	(2.325)	91	(2.234)
Deudas a corto plazo	(215)	-	(215)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(920)	-	(920)
Periodificaciones a corto plazo	(37)	-	(37)
Total Pasivo	(3.913)	91	(3.822)
Total activos netos a valor de mercado	35.066	(13.030)	22.036
Importe pagado			15.200
Beneficio en la combinación de negocios			6.836

En el momento de la adquisición, Alcaidesa Holding, S.A.U. era titular, indirectamente a través de Alcaidesa Golf, S.L.U., entre otros activos, de los campos de golf denominados "Alcaidesa Link" y "Alcaidesa Heathland", que cuentan con una casa club, así como un terreno urbano de uso residencial con una superficie de 50.000 m², todo ello frente al mar y en el término municipal de San Roque, Cádiz.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Como resultado de esta adquisición se generó un beneficio de 6.836 miles de euros que se contabilizó en la cuenta de resultados consolidada.

Si esta combinación de negocios se hubiese realizado el 1 de enero de 2019, hubiera aportado una cifra de negocios de 4,2 millones de euros y un resultado negativo de 0,6 millones de euros al Grupo consolidado.

Adquisición de Millenium Hotels C220, S.L.

El 31 de julio de 2018 la Sociedad Dominante realizó la compraventa del 92,86% de las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. por un importe de 17.867 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición y su consolidación en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2018 fueron los siguientes:

(Miles de Euros)	Valor en libros	Ajuste de valor razonable	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inversión Inmobiliaria	28.298	9.802	38.100
Activos por Impuesto diferido	257	-	257
Inversiones financieras a largo plazo	3	-	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	29	-	29
Tesorería	164	-	164
Total Activo	28.751	9.802	38.553
Acreedores por arrendamiento financiero a corto y largo plazo	(15.994)	-	(15.994)
Derivados	(192)	-	(192)
Pasivos por impuesto diferido	(666)	(2.451)	(3.117)
Otros pasivos financieros	(270)	-	(270)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(55)	-	(55)
Minoritarios	-	(1.351)	(1.351)
Total Pasivo	(17.177)	(3.802)	(20.978)
Total activos netos a valor de mercado	11.574	6.000	17.574
Fondo de comercio	-	-	293
Importe pagado			17.867

En el momento de la adquisición, Millenium Hotels C220, S.L. era titular de la totalidad de los bienes y derechos que integraban su patrimonio y en particular relacionado con la actividad hotelera del hotel sito en Paseo de la Castellana de Madrid (Hotel Vía Castellana).

Como resultado de la adquisición del 92,86% de las participaciones, se generó un fondo de comercio por importe de 9.802 miles de euros, los cuales han sido asignados a mayor valor de las inversiones inmobiliarias. Asimismo, derivado de esta transacción surgió un pasivo por impuesto diferido por la diferencia entre los valores de mercado y fiscales de los activos inmobiliarios por importe de 2.451 miles de euros.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

El fondo de comercio remanente que se generó por importe de 293 miles de euros fue deteriorado a 31 de diciembre de 2018.

Posteriormente, el 11 de octubre de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el restante 7,14% de las participaciones, por un importe de 1.511 miles de euros, lo que generó unas reservas en sociedades consolidadas de 161 miles de euros, así como un resultado negativo de 1 miles de euros.

Si esta combinación de negocios se hubiese realizado el 1 de enero de 2018, hubiera aportado una cifra de negocios de 2,3 millones de euros y un resultado positivo de 0,7 millones de euros al Grupo consolidado.

Adquisición de Varia Pza Magdalena, S.L.

La Sociedad Dominante forma parte del capital social de Varia Pza Magdalena, S.L. desde el 22 de diciembre de 2017, fecha en la que se produjo una ampliación de capital en dicha sociedad por 2.500 miles de euros, que fue íntegramente asumida y desembolsada por la Sociedad Dominante. Por lo que, con dicha operación, se convirtió en titular del 50% de las participaciones sociales de Varia Pza Magdalena, S.L.

Con fecha 6 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante realizó la compraventa del 50% restante de las participaciones de dicha sociedad por importe de 3.010 miles de euros, por lo que la compra agregada del 100% de esta sociedad ascendió a 5.510 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición y su consolidación en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2018 fueron los siguientes:

(Miles de Euros)	Valor en libros	Ajuste de valor razonable	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inversión Inmobiliaria	10.952	1.120	12.072
Activos por Impuesto diferido	5	-	5
Existencias	2	-	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	153	-	153
Inversiones financieras a corto plazo	3	-	3
Tesorería	150	-	150
Total Activo	11.265	1.120	12.385
Deudas con entidades de crédito	(5.000)	-	(5.000)
Provisiones a corto plazo	(53)	-	(53)
Otros pasivos financieros	(1.559)	-	(1.559)
Pasivos por impuesto diferido	-	(280)	(280)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(93)	-	(93)
Total Pasivo	(6.705)	(280)	(6.985)
Total activos netos a valor de mercado	4.560	840	5.400
Fondo de comercio			111
Importe pagado			5.510

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

En el momento de la adquisición, Varia Pza Magdalena, S.L. era titular de la totalidad de los bienes y derechos que integraban su patrimonio y en particular relacionado con la actividad hotelera de un edificio sito en Sevilla, para el cual actualmente se están realizando obras para la construcción de un hotel (el futuro Hotel Radisson Sevilla).

Como resultado de esta adquisición se generó un fondo de comercio por importe de 1.120 miles de euros, los cuales fueron asignados a mayor valor de las inversiones inmobiliarias. Asimismo, derivado de esta transacción surgió un pasivo por impuesto diferido por la diferencia entre los valores de mercado y fiscales de los activos inmobiliarios por importe de 280 miles de euros.

El fondo de comercio remanente que se generó por importe de 111 miles de euros fue deteriorado a 31 de diciembre de 2018.

Si esta combinación de negocios se hubiese realizado el 1 de enero de 2018, hubiera aportado una cifra de negocios de 0 euros y un resultado positivo de 0,3 millones de euros al Grupo consolidado.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	31/12/18	Altas / Dotaciones	Bajas	Combinación de negocios (Nota 5)	31/12/19
Coste					
Terrenos	-	-	-	2.443.368	2.443.368
Construcciones	-	-	-	8.772.515	8.772.515
Maquinaria	-	-	-	194.949	194.949
Instalaciones	-	41.809	-	-	41.809
Equipos para proceso de información	-	5.386	-	-	5.386
Elementos de transporte	-	-	-	389.168	389.168
Activos por derecho de uso	514.870	-	-	-	514.870
	514.870	47.195	-	11.800.000	12.362.065
Amortización acumulada					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	-	-	-	-	-
Instalaciones	-	(2.584)	-	-	(2.584)
Equipos para proceso de información	-	(786)	-	-	(786)
Elementos de transporte	-	-	-	-	-
Activos por derecho de uso	(38.124)	(91.498)	-	-	(129.622)
	(38.124)	(94.868)	-	-	(132.992)
Valor neto contable	476.746				12.229.073

Las altas del ejercicio 2019 en instalaciones corresponden a reformas realizadas en las oficinas que la Sociedad Dominante tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. (ver Nota 6.1).

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Euros)	01/01/18	Altas / Dotaciones	Bajas	Combinación de negocios	31/12/18
Coste					
Activos por derecho de uso	-	-	-	514.870	514.870
	-	-	-	514.870	514.870
Amortización acumulada					
Activos por derecho de uso	-	(38.124)	-	-	(38.124)
	-	(38.124)	-	-	(38.124)
Valor neto contable	-				476.746

Las altas por combinación de negocios del ejercicio 2018 corresponden a la formación del Grupo Millenium el 31 de julio de 2018 (ver Nota 1).

6.1. Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos

La Sociedad Dominante tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023. Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente por periodos de un año, salvo manifestación expresa del arrendatario (Millennium).

Los pagos de rentas realizados en relación con dicho contrato han ascendido a 60.000 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 (45.000 euros en 2018 - ver Nota 17.1).

Por otro lado, la sociedad del Grupo C220 tiene arrendados ciertos pasillos del edificio donde se ubica el Hotel Vía Castellana, a la Comunidad de Propietarios de dicho edificio, hasta octubre de 2025.

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Hasta un año	88.618	86.340
Entre uno y cinco años	271.774	323.427
Más de cinco años	31.851	68.815
TOTAL	392.243	478.582

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

6.2. Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos financieros

El valor contable del inmovilizado material adquirido mediante contratos de arrendamiento financiero es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Maquinaria	194.949	-
Elementos de transporte (buggies)	389.168	-
TOTAL	584.117	-

Estos contratos de arrendamiento financiero proceden de la combinación de negocios por la adquisición de Alcaidesa Holding, S.A.U. y Alcaidesa Golf, S.L.U. (ver Nota 5) y tiene las siguientes características:

- El plazo de los arrendamientos es de 5 años en todos los casos y vencen en junio de 2021, julio de 2022, enero de 2023 y agosto de 2023.
- El tipo de interés es fijo (2,90%).
- Los gastos de conservación y mantenimiento son por cuenta del arrendatario (la sociedad del Grupo Alcaidesa Golf, S.L.U.).
- El importe de la opción de compra es el equivalente a la última cuota del contrato de arrendamiento financiero.
- No existen cuotas contingentes.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros	
		31/12/19	31/12/18
Hotel Vía Castellana	Paseo de la Castellana 220, Madrid	40.700.000	38.100.000
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio 11, Alicante	28.100.000	23.900.000
Hotel Radisson Sevilla (*)	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	25.790.000	12.500.000
Hotel Alma Sevilla (*)	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	6.330.000	-
Hotel Radisson Bilbao (*)	Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao	24.800.000	-
Hotel Carrera de San Jerónimo (*)	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	91.000.000	-
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	50.000.000	-
Hotel & Villas La Alcaidesa (*)	San Roque, Cádiz	37.500.000	-
Hotel Palacetes de Córdoba (*)	Cabezas 19, Córdoba	1.617.000	-
TOTAL		305.837.000	74.500.000

(*) Hotel en desarrollo.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31/12/18	Altas	Traspasos	Combinación de negocios (Nota 5)	Cambios en valor razonable	31/12/19
Hoteles en explotación	62.000.000	51.074.207	-	-	5.725.793	114.699.999
Hoteles en desarrollo	12.500.000	141.486.163	6.030.001	13.700.000	13.320.836	191.137.001
Anticipos	-	7.657.234	(6.030.001)	-	-	1.627.233
TOTAL	74.500.000	200.217.604	-	13.700.000	19.046.629	307.464.233

El 27 de marzo de 2019 Millenium ha adquirido por 23.500.000 euros un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 231.562 euros.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

El 4 de abril de 2019 la sociedad del Grupo Varia ha adquirido por 8.500.000 euros un inmueble sito en la calle Rioja nº 26 de Sevilla, que junto con el inmueble sito en Plaza de la Magdalena 1 de la misma ciudad formarán el futuro Hotel Radisson Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 226.581 euros.

El 26 de abril de 2019 Millenium ha adquirido por 5.715.000 euros dos inmuebles sitios en la Plaza San Francisco nº 11 y 12 de Sevilla, que juntos formarán el futuro Hotel Alma Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 149.949 euros.

El 24 de septiembre de 2019 Millenium ha adquirido por 1.300.000 euros un inmueble sito en la calle Cabezas nº 19 de Córdoba, para el cual había abonado previamente en febrero de 2019 un anticipo de 130.001 euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 203.249 euros.

El 31 de octubre de 2019 Millenium ha adquirido por 82.000.000 euros dos edificios sitios en la calle Carrera de San Jerónimo nº 9 y 11 de Madrid, que juntos formarán el futuro Hotel Carrera de San Jerónimo, y para el cual se había abonado previamente en agosto de 2019 un anticipo de 4.100.000 euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 2.129.017 euros.

El 7 de noviembre de 2019, Millenium ha adquirido por 49.284.960 euros el Hotel Meliá de Bilbao, habiendo ascendido los gastos asociados a esta adquisición a 463.413 euros.

En mayo y octubre de 2019 Millenium había abonado dos anticipos de 900.000 euros cada uno, para la compra de un terreno en la provincia de Cádiz. Posteriormente, Millenium cedió su posición en el contrato de opción de compra de dicho terreno en favor de su filial MHRE San Roque, S.L.U. y el 27 de diciembre de 2019, esta filial adquirió dicho terreno por importe total de 18.000.000 de euros, habiendo ascendido los gastos asociados a esta adquisición a 186.884 euros.

Asimismo, dentro del epígrafe de anticipos se incluye el depósito de 627.233 euros realizado en garantía de la subasta para la compra del edificio "Palacio de La Tinta" en Málaga y el anticipo de 1.000.000 de euros abonado el 19 de diciembre de 2019 para la compra de dos locales situados en la planta baja del futuro Hotel Carrera de San Jerónimo.

El resto de altas del ejercicio 2019 constituyen costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 6.699.756 euros, dentro del cual se incluyen 528.023 euros de gastos financieros.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

(Euros)	01/01/18	Altas	Traspasos	Combinación de negocios	Cambios en valor razonable	31/12/18
Hoteles en explotación	-	22.466.441	-	38.100.000	1.433.559	62.000.000
Hoteles en desarrollo	-	841.453	-	12.071.557	(413.010)	12.500.000
TOTAL	-	23.307.894	-	50.171.557	1.020.549	74.500.000

Las altas por combinación de negocios del ejercicio 2018 corresponden a la formación del Grupo Millenium el 31 de julio de 2018 (ver Nota 1).

Durante el ejercicio 2018 se dieron de alta 22.466.441 euros correspondientes a la compra del Hotel Eurostars Lucentum de Alicante, adquirido por Millenium el 16 de febrero de 2018. Se incluyen en dicha partida también los gastos asociados a la adquisición por importe de 466.441 euros. El resto de altas del ejercicio 2018 constituyen los gastos de adquisición y los gastos activados por el desarrollo de la obra de reforma del Hotel Plaza de la Magdalena desde la incorporación del mismo al perímetro de consolidación, por importe de 841.453 euros.

Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias se encuentran por un lado hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 78.242.089 euros (17.697.203 euros a 31 de diciembre de 2018), y, por otro lado, se mantiene un arrendamiento financiero por importe de 14.476.767 euros (15.557.868 euros a 31 de diciembre de 2018) sobre el hotel Vía Castellana (ver Nota 12.1).

Todos los inmuebles disponen de cobertura con pólizas de seguro que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

Todos los inmuebles se encuentran situados en España.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

31 de diciembre de 2019	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,25% - 6,50%	7,00% - 8,50%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 7,00%	6,75% - 13,00%

31 de diciembre de 2018	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,50% - 6,00%	7,25% - 7,75%
Hoteles en desarrollo	5,25%	7,00%

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

(Euros)	31/12/19		
	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hotel Via Castellana	40.700.000	42.000.000	39.500.000
Hotel Eurostars Lucentum	28.100.000	28.900.000	27.400.000
Hotel Meliá Bilbao	50.000.000	51.400.000	48.700.000

(Euros)	31/12/18		
	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hotel Vía Castellana	38.100.000	39.900.000	36.500.000
Hotel Eurostars Lucentum	23.900.000	25.000.000	23.000.000

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

(Euros)	31/12/19		
	Valor contable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hotel Radisson Sevilla	25.790.000	25.980.000	25.590.000
Hotel Alma Sevilla	6.330.000	6.437.000	6.224.000
Hotel Radisson Bilbao	24.800.000	25.090.000	24.514.000
Hotel Carrera de San Jerónimo	91.000.000	91.300.000	90.100.000
Hotel & Villas La Alcaidesa	37.500.000	40.260.000	34.660.000
Hotel Palacetes de Córdoba	1.617.000	1.672.000	1.562.000

(Euros)	31/12/18		
	Valor contable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hotel Radisson Sevilla	12.500.000	12.613.313	12.332.020

7.1. Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos

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

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum por un plazo inicial que finaliza en agosto de 2020, más una prórroga opcional de 5 años, que el arrendatario ya ha informado a Millenium que ejercerá. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos escalonados, según las condiciones estipuladas en el contrato
- Arrendamiento del Hotel Vía Castellana por un plazo inicial que finaliza en febrero de 2024. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado.
- En relación con el futuro Hotel Radisson Sevilla, el 20 de marzo de 2019 la sociedad del Grupo Varia ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

- En relación con el futuro Hotel Radisson Bilbao, el 20 de marzo de 2019 Millenium ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.
- En relación con el futuro Hotel Alma Sevilla, el 14 de mayo de 2019 Millenium ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.
- Arrendamiento del Hotel Meliá de Bilbao por un plazo inicial que finaliza en septiembre de 2024, más una prórroga automática por un único plazo de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual Millenium se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble (ver Nota 7), es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- El Hotel Vía Castellana está provisto de 47 plazas de garaje arrendadas al operador del hotel. Adicionalmente, el inmueble cuenta con otras 22 plazas que se arriendan a terceros distintos del operador del hotel, mediante contratos mensuales prorrogables tácitamente. Estos arrendamientos generan rentas fijas por aproximadamente 17 miles de euros anuales.

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

- Arrendamiento de un local destinado a restaurante hasta el 31 de diciembre de 2020 (fin de la prórroga automática anual). La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimientos en diciembre de 2022, en marzo de 2024 y en enero de 2029 para los dos restantes. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 4.267.656 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 (2.564.453 euros en 2018 - ver Nota 16.1).

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

(Euros)	2019	2018
Suministros	50.651	41.557
Tributos	287.824	273.581
Otros gastos de explotación	100.787	94.292
TOTAL	439.262	962.214

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Hasta un año	5.990.526	3.232.659
Entre uno y cinco años	21.626.642	9.550.793
Más de cinco años	1.168.750	263.448
TOTAL	28.785.918	13.046.900

7.2. Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos financieros

El valor contable de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante contratos de arrendamiento financiero es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Hotel Vía Castellana	40.700.000	38.100.000
TOTAL	40.700.000	38.100.000

El contrato de arrendamiento financiero tiene las siguientes características:

- El plazo del arrendamiento es de 15 años y vence en abril de 2025.
- El tipo de interés es variable (Euribor +1,25%).
- Los gastos de conservación y mantenimiento son por cuenta del arrendatario (la sociedad del Grupo C220). Sin embargo, dado que el inmueble se encuentra subarrendado (ver Nota 7.1) el Grupo solo asume los gastos de reparación de defectos de estructura, techumbre o azotea y fachada del edificio.
- El importe de la opción de compra es el equivalente a la última cuota del contrato de arrendamiento financiero.
- No existen cuotas contingentes.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Hasta un año	1.132.762	1.081.101
Entre uno y cinco años	5.082.504	6.215.266
Más de cinco años	8.261.501	8.261.501
TOTAL	14.476.767	15.557.868

8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Activos financieros a largo plazo						
Activos financieros a coste amortizado	3.425	3.426	236.992	-	240.417	3.426
	3.425	3.426	236.992	-	240.417	3.426
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.361.534	1.774.326	2.361.534	1.774.326
	-	-	2.361.534	1.774.326	2.361.534	1.774.326
TOTAL	3.425	3.426	2.598.526	1.774.326	2.601.951	1.777.752

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance consolidado:

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	3.425	3.426	236.992	-	240.417	3.426
	3.425	3.426	236.992	-	240.417	3.426
Activos financieros a corto plazo						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	1.645.914	454.519	1.645.914	454.519
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	-	-	645.827	144.767	645.827	144.767
Otros activos corrientes	-	-	69.793	1.175.040	69.793	1.175.040
	-	-	2.361.534	1.774.326	2.361.534	1.774.326
TOTAL	3.425	3.426	2.598.526	1.774.326	2.601.951	1.777.752

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Clientes	481.976	3.887
Facturas pendientes de formalizar	195.938	450.632
Efectos comerciales en cartera	968.000	-
TOTAL	1.645.914	454.519

El saldo de facturas pendientes de formalizar corresponde en su mayoría con la factura pendiente de emitir al cierre del ejercicio por la renta variable devengada en el último trimestre del ejercicio por el arrendamiento del Hotel Vía Castellana (ver Nota 7.1). Al 31 de diciembre de 2018 también incluía el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) del ejercicio 2018 de dicho hotel, que se repercute al arrendatario.

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

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Inversiones financieras a largo plazo		
Depósitos	3.425	3.426
Fianzas	236.992	-
TOTAL	240.417	3.426
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	392.852	93.923
Fianzas	252.975	50.844
TOTAL	645.827	144.767

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

Al 31 de diciembre de 2019, dentro de los depósitos a corto plazo se incluyen 300.000 euros de un depósito *escrow* retenido al vendedor del Hotel Carrera de San Jerónimo (ver Notas 7 y 12.3) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Mercadería tienda golf	68.270	-
Otros aprovisionamientos	18.624	-
Anticipos a proveedores	40.435	34.896
TOTAL	127.329	34.896

No se ha dotado en 2019 ni 2018 provisión alguna por deterioro.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2019 es 46.255.540 euros (20.495.410 euros a 31 de diciembre de 2018). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

11. PATRIMONIO NETO

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

11.1. Capital

Millenium se constituyó el 6 de junio de 2017 con un total de 60.000 acciones de valor nominal 1 euro cada una de ellas, numeradas del 1 al 60.000 ambos inclusive.

Con fecha 12 de marzo de 2018, el hasta ese momento Accionista Único de Millenium, desembolsó los 45.000 euros pendientes de capital, hecho que fue inscrito en el Registro Mercantil el 28 de mayo de 2018.

Asimismo, con fecha 12 de marzo de 2018 fue elevada a público una ampliación de capital por importe de 12.590.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 12.590.000 acciones ordinarias de 1 euro valor nominal cada una, numerada de la 60.001 a la 12.650.000 ambas inclusive. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de abril de 2018.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Con fecha 11 de mayo de 2018 se realizó una nueva ampliación de capital por 9.070.000 euros de los cuales 8.350.000 euros se realizaron mediante la compensación de créditos y mediante la creación de 8.350.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas de la 12.650.001 a la 21.000.000 ambas inclusive, y 720.000 euros se realizaron con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 720.000 acciones de un 1 de valor nominal cada una numeradas de la 21.000.001 a la 21.720.000 ambas inclusive. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de junio de 2018.

Con fecha 27 de julio de 2018 fue elevada a público una nueva ampliación de capital por importe de 25.397.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 25.397.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 21.720.001 a la 47.117.000 ambas inclusive, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de agosto de 2018.

Con fecha 28 de diciembre de 2018 fueron elevadas a público dos nuevas ampliaciones de capital por un importe conjunto de 11.897.000 euros, con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 11.897.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 47.117.001 a la 59.014.000 ambas inclusive, e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de enero de 2019.

Con fecha 28 de marzo de 2019 fueron elevadas a público dos nuevas ampliaciones de capital por un importe conjunto de 16.500.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 16.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 59.014.001 a la 75.514.000 ambas inclusive, e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de abril de 2019.

Con fecha 4 de abril de 2019 fue elevada a público una nueva ampliación de capital por importe de 500.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 75.514.001 a la 76.014.000 ambas inclusive, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 24 de abril de 2019.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Con fecha 14 de mayo fueron elevadas a público las decisiones aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, que entre varias cuestiones acordó, por un lado, la reducción del capital social en la cuantía de 60.811.200 euros, es decir, hasta 15.202.800 euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones de 1 euro a 20 céntimos de euro por acción, para incrementar la reserva legal de Millenium hasta el 20% del capital social resultante de dicha reducción, esto es, 3.040.560 euros, y constituir una reserva de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital, por un importe de 57.770.640 euros; por otro lado, se acordó también aumentar el valor nominal de las acciones de Millenium de 20 céntimos de euro a 1 euro por acción, mediante la agrupación de las acciones en circulación a razón de 1 acción nueva por cada 5 acciones antiguas (*contrasplit*), reduciendo el número total de acciones de 76.014.000 a 15.202.800, sin alteración de la cifra de capital social; y por último, se acordó modificar el sistema de representación de las acciones de Millenium, transformando los títulos nominativos en anotaciones en cuenta a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear). Estas decisiones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de mayo de 2019.

Con fecha 20 de junio de 2019 fue elevada a público una nueva ampliación de capital, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, por importe de 34.797.200 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 34.797.200 acciones de 1 euro de valor nominal, representadas por anotaciones en cuenta. Dichas acciones se emitieron con una prima de emisión de 4 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 139.188.800 euros (ver Nota 11.2). Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019.

Los costes de las ampliaciones de capital del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 ascendieron a 6.135.171 euros (23.635 euros en 2018) y se han registrado como menor importe de reservas (ver Nota 11.3).

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de Millenium está compuesto por 50.000.000 acciones (59.014.000 acciones a 31 de diciembre de 2018) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), en el segmento SOCIMI.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de Millenium al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Accionista	% Particip.
Ibervalle, S.L. (controlada por la familia Isidro)	24,83%
Pelham Capital, Ltd.	9,93%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	5,60%
Siemprelara, S.L. (controlada por Leopoldo del Pino)	5,60%

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de Millenium al 31 de diciembre de 2018, era el siguiente:

Accionista	% Particip.
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	16,96%
Garganta Construcciones, S.L. (controlada por Antonio Vicente Giménez y María José Martínez)	11,87%
Cobilac, S.L. (controlada por María del Mar y Miguel Ángel García Baquero)	8,48%
Mutua Médica, M.P.S.	8,48%
Liquid Investments, S.L. (controlada por Héctor Fabián Gómez-Sainz)	6,79%

11.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, se produjo un incremento en la prima de emisión de 139.188.800 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2019, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019 (ver Nota 11.1).

11.3. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

(Euros)	Saldo al 31/12/18	Distribución de resultados	Reducción de capital (Nota 11.1)	Gastos ampliación de capital (Nota 11.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/19
Reserva legal	-	-	3.040.560	-	-	3.040.560
Reservas de sociedades consolidadas	(161.093)	-	-	-	1.257	(159.836)
Reservas voluntarias	(23.635)	-	57.770.640	(6.135.171)	3.845	51.615.679
	(184.728)	-	60.811.200	(6.135.171)	5.102	54.496.403
Resultados de ejercicios anteriores	(374.625)	1.584.202	-	-	-	1.209.577
TOTAL	(559.353)	1.584.202	60.811.200	(6.135.171)	5.102	55.705.980

(Euros)	Saldo al 01/01/18	Combinación de negocios	Adquisición de socios externos (Nota 5)	Gastos ampliación de capital (Nota 11.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/18
Reserva legal	-	-	-	-	-	-
Reservas de sociedades consolidadas	-	-	(161.093)	-	-	(161.093)
Reservas voluntarias	-	-	-	(23.635)	-	(23.635)
	-	-	(161.093)	(23.635)	-	(184.728)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(374.625)	-	-	-	(374.625)
TOTAL	-	(374.625)	(161.093)	(23.635)	-	(559.353)

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Las altas por combinación de negocios del ejercicio 2018 corresponden a la formación del Grupo Millenium el 31 de julio de 2018 (ver Nota 1).

Reserva legal

El saldo de esta reserva corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante. De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante y es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas, a 31 de diciembre de 2019, se incluye un importe de 57.770.640 euros del que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital (ver Nota 11.1).

11.4. Acciones de la Sociedad Dominante

El 13 de junio de 2019 Millenium adquirió 60.000 acciones propias por 5 euros cada una, pagándose un importe total de 300.000 euros.

Posteriormente, durante el ejercicio Millenium adquirió 14.986 acciones propias a un precio medio de 5,14 euros por acción y vendió 22.605 acciones propias a un precio medio de 5,20 euros por acción. La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 3.845 euros (0 euros en 2018), ha sido registrada en “Reservas voluntarias” (Nota 11.3).

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante mantenía en cartera 52.381 acciones propias que representan un 0,1% del capital social (0 acciones propias al 31 de diciembre de 2018).

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

11.5. Ajustes por cambio de valor

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

(Euros)	Saldo al 31/12/18	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos) (Nota 14.2)	Transferencias a la cuenta de resultados consolidada	Efecto impositivo de las transferencias (Nota 14.2)	Saldo al 31/12/19
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 12.2)	(315.522)	(244.407)	(86.680)	147.745	(18.494)	(517.358)
TOTAL	(315.522)	(244.407)	(86.680)	147.745	(18.494)	(517.358)

(Euros)	Saldo al 01/01/18	Combinación de negocios (Nota 5)	Transferencias a la cuenta de resultados consolidada	Efecto impositivo de las transferencias (Nota 14.2)	Saldo al 31/12/18
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 12.2)	-	(224.225)	(91.297)	-	(315.522)
TOTAL	-	(224.225)	(91.297)	-	(315.522)

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Pasivos financieros a largo plazo						
Préstamos y créditos	86.794.275	31.046.255	580.624	655.909	87.374.899	31.702.164
Derivados de cobertura	-	-	517.358	420.696	517.358	420.696
	86.794.275	31.046.255	1.097.982	1.076.605	87.892.257	32.122.860
Pasivos financieros a corto plazo						
Préstamos y créditos	5.568.477	1.936.248	7.790.639	421.703	13.359.116	2.357.951
	5.568.477	1.936.248	7.790.639	421.703	13.359.116	2.357.951
TOTAL	92.362.752	32.982.503	8.888.621	1.498.308	101.251.373	34.480.811

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance consolidado:

(Euros)	Nota	31/12/19	31/12/18
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	12.1	73.050.997	16.569.488
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	13.743.278	14.476.767
Derivados	12.2	517.358	420.696
Otros pasivos financieros	12.3	580.624	655.909
		87.892.257	32.122.860
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	12.1	4.227.903	855.147
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	1.340.574	1.081.101
Otros pasivos financieros	12.3	1.417.111	191.040
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.4	6.373.528	230.663
		13.359.116	2.357.951
TOTAL		101.251.373	34.480.811

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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	Corriente	No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito	4.227.903	4.759.654	4.998.593	5.029.187	5.060.244	54.232.564	74.080.242	78.308.145
Acreedores por arrendamiento financiero	1.340.574	1.393.411	1.417.665	1.313.747	1.356.954	8.261.501	13.743.278	15.083.852
Derivados	-	229.328	99.333	88.474	77.125	23.098	517.358	517.358
Otros pasivos financieros	1.417.111	90.951	93.342	54.266	303.132	38.933	580.624	1.997.735
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.373.528	-	-	-	-	-	-	6.373.528
TOTAL	13.359.116	6.473.344	6.608.933	6.485.674	6.797.455	62.556.096	88.921.502	102.280.618

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018, sin considerar los gastos de formalización de deudas, era como sigue:

(Euros)	Corriente	No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito	855.147	933.357	1.023.357	1.023.357	1.023.357	12.850.418	16.853.846	17.708.993
Acreedores por arrendamiento financiero	1.081.101	1.132.762	1.186.128	1.241.248	1.298.173	9.618.456	14.476.767	15.557.868
Derivados	-	161.853	71.396	64.644	57.579	65.224	420.696	420.696
Otros pasivos financieros	191.040	88.618	90.951	93.342	50.516	332.482	655.909	846.949
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	230.663	-	-	-	-	-	-	230.663
TOTAL	2.357.951	2.316.590	2.371.832	2.422.591	2.429.625	22.866.580	32.407.218	34.765.169

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

12.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				78.242.089	74.080.242	4.161.847
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	11.853.846	11.010.489	843.357
Hotel Radisson Sevilla (Plaza Magdalena 1)	Euro	2,70%	2025	5.000.000	5.000.000	-
Hotel Radisson Sevilla (Rioja 26)	Euro	2,65%	2025	4.600.000	4.600.000	-
Hotel Radisson Bilbao	Euro	2,38%	2026	12.000.000	12.000.000	-
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 1	Euro	Euribor + 1,5%	2030	18.059.186	16.402.408	1.656.778
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 2	Euro	Euribor + 1,5%	2026	2.066.557	1.756.845	309.712
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euro	Euribor + 2%	2036	6.400.000	6.048.000	352.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euro	Euribor + 1%	2036	16.907.094	15.987.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euro	Euribor + 1%	2036	1.355.406	1.275.406	80.000
Arrendamiento financiero				15.083.852	13.743.278	1.340.574
Hotel Vía Castellana	Euro	Euribor + 1,25%	2025	14.476.767	13.344.005	1.132.762
Buggies Golf	Euro	2,90%	2022	404.752	281.925	122.827
Maquinaria Golf	Euro	2,90%	2023	91.657	67.022	24.635
Maquinaria Golf	Euro	2,90%	2021	54.914	16.386	38.528
Maquinaria Golf	Euro	2,90%	2022	55.762	33.940	21.822
Intereses devengados pendientes de pago				64.944	-	64.944
Gastos de formalización de deudas				(1.029.245)	(1.029.245)	-
Otras				1.112	-	1.112
TOTAL				92.362.752	86.794.275	5.568.477

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				17.697.203	16.853.846	843.357
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	12.697.203	11.853.846	843.357
Hotel Radisson Sevilla (Plaza Magdalena 1)	Euro	2,70%	2025	5.000.000	5.000.000	-
Arrendamiento financiero				15.557.868	14.476.767	1.081.101
Hotel Vía Castellana	Euro	Euribor + 1,25%	2025	15.557.868	14.476.767	1.081.101
Intereses devengados pendientes de pago				9.750	-	9.750
Gastos de formalización de deudas				(284.358)	(284.358)	-
Otras				2.040	-	2.040
TOTAL				32.982.503	31.046.255	1.936.248

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios y arrendamiento financiero han devengado intereses por importe de 666.330 euros (662.640 euros en 2018 – ver Nota 16.4).

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Sevilla (Plaza Magdalena 1 y Rioja 26), el Hotel Radisson Bilbao y el Hotel Meliá Bilbao (préstamo 2) requieren cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato.

12.2. Derivados

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene contratado una permuta financiera de tipos de interés, que cubre el nominal pendiente del contrato de arrendamiento financiero (ver Nota 12.1) y hace fijo el tipo de interés de la operación principal al 0,97% más un diferencial de 1,25%, con un floor al 0%. Este contrato de permuta financiera de tipos de interés tiene vencimiento el 30 de abril de 2025.

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

El Grupo ha procedido a valorar el derivado de cobertura a fecha 31 de diciembre de 2019 en la cantidad de 517.358 euros (420.696 euros a 31 de diciembre de 2018), reconociendo el ajuste por cambio de valor, neto de su efecto fiscal, en el patrimonio neto consolidado (ver Nota 11.5).

Adicionalmente, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha traspasado desde patrimonio neto a la cuenta de resultados consolidada un importe negativo de 147.745 euros (188.581 euros en 2018) por efecto de la cobertura del tipo de interés (ver Nota 11.5). Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros, al igual que la partida cubierta (ver Nota 16.4).

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

12.3. Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	276.999	263.667
Pasivos por arrendamiento	303.625	392.242
TOTAL	580.624	655.909
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Fianzas recibidas	968.000	-
Pasivos por arrendamiento	88.618	86.340
Otros	360.493	104.700
TOTAL	1.417.111	191.040

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 se incluyen las correspondientes al arrendamiento del hotel Vía Castellana por importe de 263.667 euros (263.667 euros en 2018) y las relacionadas con los contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (ver Nota 7.1), por importe de 13.332 euros (0 euros en 2018). El periodo de vencimiento de dichas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2019, las fianzas recibidas a corto plazo corresponden a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1).

Los pasivos por arrendamiento están vinculados al derecho de uso de las oficinas que ocupa Millenium y de los pasillos del edificio donde se ubica el Hotel Vía Castellana (ver Nota 6.1).

Dentro del epígrafe "Otros" se incluye principalmente un importe de 300.000 euros correspondiente a retenciones realizadas al vendedor del Hotel Carrera de San Jerónimo en concepto de garantía (ver Nota 8.2).

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

12.4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Proveedores y otros acreedores	1.613.409	230.663
Remuneraciones pendientes de pago al personal	4.316.365	-
Anticipos de clientes	443.754	-
TOTAL	6.373.528	230.663

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios hoteles. Al 31 de diciembre de 2018 dicho epígrafe incluía un importe de 45.980 euros correspondiente a la comisión de gestión de la entidad vinculada Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U. (ver Nota 17.1).

Dentro de las remuneraciones pendientes de pago al personal se incluye un importe de 3.735.554 euros correspondiente al Plan de Incentivos "Promote" del ejercicio 2019 (ver Nota 4.17).

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

13. PROVISIONES

El epígrafe de provisiones a corto plazo incluye una provisión por una reclamación de un proveedor, que se estima probable que el Grupo deba afrontar y que se dio de alta en el ejercicio 2018 con motivo de la combinación de negocios por la toma de control de Varia Pza Magdalena, S.L.U. (Nota 5). No ha habido otros movimientos en esta provisión durante los ejercicios 2019 y 2018.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	-	167.780
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	5.822.367	420.120
TOTAL	5.822.367	587.900
Pasivos fiscales		
Pasivos por impuesto diferido	5.708.722	3.503.401
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	202.242	-
Retenciones	304.826	107.806
Seguridad Social	49.767	4.325
TOTAL	6.265.557	3.615.532

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

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante y las sociedades del Grupo C220 y Varia se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

(Euros)	2019					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	22.784.970	-	-	(6.337.007)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(33.538)	-	-	(105.174)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			22.818.508			(6.231.833)
Diferencias permanentes	-	(6.835.482)	(6.835.482)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(20.148.865)	(20.148.865)	96.662	-	96.662
Base imponible (resultado fiscal)			(4.165.839)			(6.135.171)

(Euros)	2018					
	Cuenta de resultados consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	1.584.202	-	-	(114.931)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(231.533)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			1.815.735			(114.931)
Diferencias permanentes	-	(179.048)	(179.048)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(1.998.569)	(1.998.569)	23.635	-	23.635
	-	-	(526.251)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(888.133)			(91.296)

Las diferencias permanentes del ejercicio 2019 se corresponden con el beneficio obtenido en la combinación de negocios descrita en la Nota 5.

Dentro de las diferencias temporarias de la cuenta de resultados consolidada se incluyen principalmente los ajustes por la aplicación del método de valor razonable de la NIC 40 y amortizaciones aceleradas de inversiones inmobiliarias financiadas mediante arrendamiento financiero (ver Nota 12.1), por importe de 299 miles de euros negativos (427 miles de euros negativos en 2018).

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 es 0%, excepto para Alcaidesa Holding y Alcaidesa Golf, que han aportado al Grupo un resultado neto poco significativo (24 miles de euros).

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

(Euros)	2019		2018	
	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado
Impuesto corriente	-	-	-	-
Variación de impuestos diferidos	(33.538)	(105.174)	(231.567)	-
Otros ajustes	-	-	34	-
TOTAL	(33.538)	(105.174)	(231.533)	-

14.2. Activos y pasivos por impuesto diferido

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

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Combinación de negocios (Nota 5)	Saldo final
		Cuenta de resultados consolidada	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)		
EJERCICIO 2019					
Activos por impuesto diferido					
Cobertura de flujos de efectivo	105.174	-	(105.174)	-	-
Bases imponibles negativas	62.606	(62.606)	-	-	-
TOTAL	167.780	(62.606)	(105.174)	-	-
Pasivos por impuesto diferido					
Valoración inversiones inmobiliarias	2.730.389	(29.068)	-	2.234.389	4.935.710
Amortización inversiones inmobiliarias	773.012	-	-	-	773.012
TOTAL	3.503.401	(29.068)	-	2.234.389	5.708.722

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Combinación de negocios (Nota 5)	Saldo final
		Cuenta de resultados consolidada	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)		
EJERCICIO 2018					
Activos por impuesto diferido					
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	30.432	74.742	105.174
Bases imponibles negativas	-	(124.765)	-	187.371	62.606
TOTAL	-	(124.765)	30.432	262.113	167.780
Pasivos por impuesto diferido					
Valoración inversiones inmobiliarias	-	-	-	2.730.389	2.730.389
Amortización inversiones inmobiliarias	-	106.802	-	666.210	773.012
TOTAL	-	106.802	-	3.396.599	3.503.401

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar es el siguiente:

Ejercicio de generación	31/12/19	31/12/18
2008	7.262.601	-
2009	7.879.643	-
2010	2.973.036	-
2011	6.044.112	-
2012	2.887.273	-
2013	16.743.104	-
2014	6.824.052	-
2015	1.308.452	-
2016	595.254	202.296
2017	432.852	20.936
2018	509.002	27.192
TOTAL	53.459.381	250.424

De las bases pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2019, 53,2 millones de euros se originan de la combinación de negocios con Alcaidesa Holding y Alcaidesa Golf (ver Nota 5).

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

14.3. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la “Ley de SOCIMI”)

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

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.*

Sociedad	Reservas (Euros)			
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
Millenium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	-	-	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	9.146.257	79.460	1.878.947	11.104.664

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

Sociedad	Reservas (Euros)			
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
Millenium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A.	139.188.800	3.040.560	51.615.679	193.845.039
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	-	-	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	-	-	-	-

Las reservas de Millenium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A. no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan en el aumento y la reducción del capital social descritas en la Nota 11.1, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, ejercicio en el cual dicha sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

- f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.*

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
29/04/2010	01/01/2019	Activo poseído bajo arrendamiento financiero por parte de la sociedad del grupo Millenium Hotels C220, S.L.U.	Edificio – Hotel Vía Castellana	Paseo de la Castellana nº 220, Madrid	Hotelero
16/02/2018	16/02/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio – Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio, nº 11, Alicante	Hotelero
07/11/2019	07/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	Hotelero

- g) *Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*

Sociedad	Fecha de adquisición/ constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6 de septiembre de 2018	2019
Millenium Hotels C220, S.L.U.	31 de julio de 2018	2019
Alcaidesa Holding, S.A.U.	10 de diciembre de 2019	No acogida
Alcaidesa Golf, S.L.U.	10 de diciembre de 2019	No acogida
MHRE San Roque, S.L.U.	19 de diciembre de 2019	No acogida

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

Ver Nota 7.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

- i) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido 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 las reservas.*

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

15. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

- Arrendamiento de hoteles: actividades de inversión en propiedades de uso hotelero para su arrendamiento.
- Otras actividades, donde se incluye la actividad de los campos de golf adquiridos el 10 de diciembre de 2019 (ver Nota 5).

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

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

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

A continuación, se presenta la información por segmentos al 31 de diciembre de 2019:

	Arrendamiento de hoteles	Otras actividades	Unidad Corporativa	Total
Importe neto de la cifra de negocios	4.267.656	271.338	-	4.538.994
Aprovisionamientos	-	(34.241)	-	(34.241)
Otros ingresos de explotación	-	27.624	-	27.624
Gastos de personal	-	(132.220)	(5.618.938)	(5.751.158)
Otros gastos de explotación	(514.734)	(73.778)	(446.778)	(1.035.290)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	19.046.629	-	-	19.046.629
Amortización del inmovilizado	-	(31.816)	(63.052)	(94.868)
Beneficios en combinaciones de negocios	-	-	6.835.482	6.835.482
Otros resultados	-	-	(1.191)	(1.191)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	22.799.551	26.907	705.523	23.531.981
Ingresos y gastos financieros, neto	(701.998)	(2.853)	(8.622)	(713.473)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	22.097.553	24.054	696.901	22.818.508

	Arrendamiento de hoteles	Otras actividades	Unidad Corporativa	Total
Total activos	315.700.282	12.112.173	46.688.038	374.500.493
Total pasivos	99.077.047	3.833.472	4.691.528	107.602.047

Otros desgloses

Adquisiciones de inmovilizado material	-	-	47.195	47.195
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	200.217.604	-	-	200.217.604

Durante el ejercicio 2018 el Grupo desarrolló sus actividades únicamente en el segmento de actividades de inversión en propiedades de uso hotelero para su arrendamiento.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 4.267.656 euros (2.564.453 euros en 2018 - ver Nota 7.1). En el ejercicio 2019 se han obtenido adicionalmente ingresos por prestación de servicios por importe de 219.975 euros y por ventas de artículos deportivos por importe de 51.363 euros, en ambos casos, vinculados a la explotación de dos campos de golf como resultado de la combinación de negocios por la adquisición de las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y Alcaidesa Golf, S.L.U. el 10 de diciembre de 2019 (ver Nota 5).

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

(Euros)	2019	2018
Madrid	2.419.609	1.198.193
Alicante	1.617.095	1.366.260
Bilbao	230.952	-
Cádiz	271.338	-
TOTAL	4.538.994	2.564.453

16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Sueldos y salarios	1.876.538	315.321
Promote (Nota 4.17)	3.735.554	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	131.282	28.950
Otros gastos de personal	7.784	-
TOTAL	5.751.158	344.271

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2019					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	4	-
Directores de departamento	3	2	5	1	-
Resto de empleados	35	20	55	5	-
TOTAL	43	23	66	10	-
EJERCICIO 2018					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	1	1	2	1	-
Directores de departamento	-	-	-	-	-
Resto de empleados	-	-	-	-	-
TOTAL	2	1	3	2	-

16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Arrendamientos y cánones	2.560	20.293
Reparaciones y conservación	27.550	-
Servicios de profesionales independientes	367.719	233.126
Transportes	6.975	18
Primas de seguros	36.701	-
Servicios bancarios y similares	3.492	2.689
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	72.340	29.767
Suministros	77.321	44.406
Otros servicios	96.377	318.746
TOTAL	691.035	649.045

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

16.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	518.585	474.059
Intereses por instrumentos derivados (Nota 12.2)	147.745	188.581
Otros gastos financieros	47.143	3.797
TOTAL	713.473	666.437

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2019 y 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2019	
Corporación Oudaloi, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U.	Entidad vinculada a consejeros
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Securities and Bonds, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de Millenium	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de Millenium	Alta dirección
Vicepresidente segundo de Millenium	Alta dirección
EJERCICIO 2018	
Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U.	Entidad vinculada a consejeros
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

17.1. Entidades vinculadas

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	2019	2018
Arrendamientos (Nota 6.1)	60.000	45.000
Servicios profesionales	19.484	45.980
Servicios de colocación de acciones	3.154.660	-
Transportes	6.550	-
TOTAL	3.240.694	90.980

Con fecha 2 de diciembre de 2018, las sociedades del Grupo firmaron un contrato de gestión con la sociedad vinculada Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U., con el objeto de delegar a esta sociedad la gestión ordinaria del Grupo. La duración del contrato era de un año, prorrogable tácitamente por periodos de un año. Sin embargo, con fecha 27 de mayo de 2019 dicho contrato fue resuelto de común acuerdo entre las partes, debido a que el Grupo cuenta actualmente con personal suficiente para llevar a cabo esas tareas.

Los servicios de colocación de acciones están vinculados a las diferentes ampliaciones de capital que se han realizado en el ejercicio (ver Nota 11.1) y se han registrado como menor importe de reservas (ver Nota 11.3).

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	31/12/19	31/12/18
Acreedores varios (Nota 12.4)	-	45.980
TOTAL	-	45.980

17.2. Administradores y alta dirección

Con fecha 10 de mayo de 2019, la Junta General Ordinaria de Accionistas acordó modificar el órgano de administración de Millenium, que pasó de ser un Administrador Único a un Consejo de Administración.

Con posterioridad a dicha fecha, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de julio de 2019 aprobó el nombramiento de IBERVALLES, S.L., representada por D. José Miguel Isidro Rincón, como nuevo miembro del Consejo de Administración de Millenium.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de Millenium está formado por 6 personas, 5 hombres y 1 mujer. Al 31 de diciembre de 2018 el Administrador Único era un hombre.

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

(Euros)	2019	2018
Administradores		
Sueldos	116.000	-
Dietas	43.500	-
	159.500	-
Alta dirección		
Sueldos	845.276	-
Promote (Nota 4.17)	3.081.832	-
	3.927.108	-
TOTAL	4.086.608	-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

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

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

18. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 40,6 millones de euros (20,2 millones en 2018), siendo la tesorería de 46,3 millones de euros (20,5 millones en 2018), por lo que el Grupo dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2019 aproximadamente un 37% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (54% a 31 de diciembre de 2018). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia y que el arrendamiento financiero del Hotel Vía Castellana se encuentra totalmente cubierto con un instrumento financiero derivado de cobertura, que convierte el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 12.2), los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1. Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2019	2018
Servicios de auditoría	103.757	54.089
Otros trabajos de revisión y verificación contable	17.079	-
Otros servicios distintos de auditoría	83.582	17.935
TOTAL	204.417	72.024

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por otros auditores de cuentas que auditan ciertas empresas del Grupo se detallan a continuación:

(Euros)	2019	2018
Servicios de auditoría	23.800	-
TOTAL	23.800	-

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

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

(Días)	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	4,7	2,05
Ratio de operaciones pagadas	3,6	1,3
Ratio de operaciones pendientes de pago	34,9	18,1

(Euros)	2019	2018
Total pagos realizados	44.355.785	26.405.160
Total pagos pendientes	1.613.409	191.592

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Evolución de los negocios y situación del Grupo

En primer lugar, el Grupo Millenium ha alcanzado al 31 de diciembre de 2019 un patrimonio neto de 267 millones de euros, tras la realización de tres ampliaciones de capital durante el primer semestre de 2019, en un contexto de mercado de alta volatilidad, en las que se han captado aproximadamente 191 millones de euros, lo que le sitúa a la cabeza en términos de captación de fondos del mercado español en los últimos 24 meses y dentro de las 15 mayores SOCIMI españolas por capitalización bursátil.

En segundo lugar, mediante dichas ampliaciones de capital, se ha incrementado el número de accionistas hasta más de 460, entre los que se encuentra un núcleo estable que suma casi el 48% del capital, con un firme y claro compromiso con la estrategia del Grupo en el medio-largo plazo.

Otro hito significativo del ejercicio ha sido la incorporación de Millenium al MAB el pasado 4 de julio, dando así cumplimiento en tiempo y forma a la obligación de cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, dentro de los 2 años siguientes a la fecha de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En el ejercicio 2019, el Grupo Millenium ha obtenido un resultado neto positivo de 22,8 millones de euros debido, por un lado, a la variación en el valor razonable de los activos inmobiliarios (19 millones de euros) y al beneficio obtenido en la compra de Alcaidesa Holding, S.A. (6,8 millones de euros - ver Nota 5 de las notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas) y, por otro lado, a que solo tres de sus hoteles, el Eurostars Lucentum de Alicante, el Vía Castellana de Madrid y el Meliá de Bilbao (adquirido el 7 de noviembre de 2019), han estado en explotación, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

La cartera de activos inmobiliarios del Grupo ha experimentado un notable impulso hasta alcanzar un valor de mercado (GAV) de 319 millones de euros (considerando 11,8 millones de los campos de golf de Alcaidesa contabilizados al 31 de diciembre de 2019 como inmovilizado material y los anticipos para inversiones inmobiliarias), desde los 74,5 millones con los que cerró el ejercicio 2018. Esto ha sido posible, por un lado, por la revalorización que han experimentado los activos y, por otro lado, a la incorporación de 6 nuevos activos inmobiliarios y los campos de golf de Alcaidesa.

Durante el ejercicio 2019 se han adquirido un edificio en la Gran Vía de Bilbao (futuro Hotel Radisson Bilbao), en Sevilla un edificio en la calle Rioja nº 26, que ha posibilitado ampliar de 62 a 89 las habitaciones del futuro Hotel Radisson Sevilla, y dos edificios anexos en la plaza San Francisco, que constituirán el futuro Hotel Alma Sevilla, adicionalmente un edificio en la ciudad de Córdoba que constituirá el futuro Hotel Palacetes de Córdoba, dos edificios en la calle Carrera de San Jerónimo nº 9 y 11 de Madrid, que constituirán el futuro Hotel Carrera de San Jerónimo, el Hotel Meliá de Bilbao y, por último, mediante varias operaciones complementarias, una parcela de aproximadamente 90.000 m2 de uso hotelero, así como los campos de golf denominados “Alcaidesa Link” y “Alcaidesa Heathland”, que cuentan con una casa club, así como un terreno urbano de uso residencial con una superficie de 50.000 m2, todo ello frente al mar y en el término municipal de San Roque, Cádiz.

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) del Grupo al cierre del ejercicio, calculado siguiendo las recomendaciones de la European Public Real Estate Association (EPRA) publicadas en noviembre de 2016, asciende a 273 millones de euros (5,46 euros por acción), según se detalla a continuación:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
PATRIMONIO NETO	266.898.446	59.723.327
<u>Ajustes:</u>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	517.358	315.522
Impuesto diferido vinculado a inversiones inmobiliarias	5.708.722	3.505.238
EPRA NAV	273.124.526	63.544.087
Nº de acciones en circulación	50.000.000	59.014.000
EPRA NAV / acción	5,46	1,08

Al 31 de diciembre de 2019, la ratio de endeudamiento financiero sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 29%, por debajo del límite establecido en la Política de Gestión del Grupo Millenium del 50%.

El principal objetivo del Grupo Millenium para los próximos meses consiste en completar las inversiones previstas para tener plenamente en rentabilidad la cartera de activos en los siguientes 18-24 meses.

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 40,6 millones de euros, siendo la tesorería de 46,3 millones de euros, por lo que el Grupo dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2019 aproximadamente un 37% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo. El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia y que el arrendamiento financiero del Hotel Vía Castellana se encuentra totalmente cubierto con un instrumento financiero derivado de cobertura, que convierte el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 12.2 de las notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas), los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Acciones propias

El 13 de junio de 2019 Millenium adquirió 60.000 acciones propias por 5 euros cada una, pagándose un importe total de 300.000 euros.

Posteriormente, durante el ejercicio Millenium adquirió 14.986 acciones propias a un precio medio de 5,14 euros por acción y vendió 22.605 acciones propias a un precio medio de 5,20 euros por acción. La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 3.845 euros, ha sido registrada en "Reservas voluntarias".

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante mantenía en cartera 52.381 acciones propias que representan un 0,1% del capital social.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 el periodo medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman el Grupo ascendió a 4,7 días.

Uso de instrumentos financieros

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable (ver Nota 12.2 de las notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas).

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A., con fecha 21 de febrero de 2020, proceden a formular las Cuentas Anuales Consolidadas junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

F. Javier Illán Plaza
Presidente y Consejero
Delegado

IBERVALLES, S.L.
Representada por:
José Miguel Isidro Rincón
Vicepresidente primero y
Vocal

Remigio Iglesias Surribas
Vicepresidente segundo y
Vocal

José María Castellano Ríos
Vocal

Jaime Montalvo Correa
Vocal

María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal

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

**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance al 31 de diciembre de 2019, un importe neto de 189.810.025 euros correspondiente a varios inmuebles propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a este activo se detalla en la Nota 6 de la memoria adjunta.

Los Administradores de la Sociedad determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado del activo es inferior al valor neto contable del mismo, tal y como se indica en la nota 4.2 de la memoria adjunta. Dichas valoraciones han sido realizadas por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados nos ha hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

Nuestra respuesta

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

- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la dirección y la revisión de las tasas de descuento.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad requeridos por la normativa contable aplicable.

Valoración de las participaciones en empresas del grupo

Descripción La Sociedad cuenta con inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2019 por un valor neto de 63.430.912 euros. Los desgloses correspondientes a las mencionadas participaciones y deterioros se encuentran en la Nota 7 de la memoria adjunta.

Los Administradores de la Sociedad evalúan si hay indicios de deterioro al cierre del ejercicio y, en su caso, estiman el valor recuperable. Este análisis tiene como objetivo concluir sobre la necesidad de registrar un deterioro de valor sobre las mencionadas participaciones, cuando su valor contable es mayor que su valor recuperable. Para determinar el valor recuperable, los Administradores de la Sociedad realizan un análisis del posible deterioro, basándose fundamentalmente en el Patrimonio Neto de las Sociedades participadas y las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio de dichas participaciones.

El riesgo de que estas participaciones presenten deterioro, la relevancia de los importes involucrados y el hecho de que el análisis de los Administradores de la Sociedad requiere de la realización de estimaciones y juicios sobre los activos de las filiales, nos han hecho considerar la valoración de esta partida como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

**Nuestra
respuesta**

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

- ▶ La revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de los indicios de deterioro de sus participaciones en empresas del grupo.
- ▶ La revisión de las plusvalías latentes existentes al cierre del ejercicio, a través de la última información financiera disponible de las mismas.
- ▶ Hemos revisado los desgloses e información incluidos en la memoria adjunta requeridos por la normativa contable.

Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI

Descripción La Sociedad ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario "SOCIMI" desde el 1 de enero de 2017.

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la Nota 1.1 de la memoria adjunta.

Hemos considerado este asunto como uno de los más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia que tiene la aplicación de este régimen fiscal especial por su impacto directo la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la Sociedad, así como en la política de retribución a los accionistas. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad.

**Nuestra
respuesta**

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

- ▶ El entendimiento desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria de la Sociedad, así como del Grupo al que pertenece, de su actividad operativa, así como las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ Revisión, involucrando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de la Sociedad.
- ▶ Adicionalmente hemos revisado si los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad se adecúan a los requeridos por la normativa contable y fiscal.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, 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 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 2918)

28 de febrero de 2020



MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2019

Balance al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/19	31/12/18
ACTIVO NO CORRIENTE		253.801.753	48.173.049
Inmovilizado material	5	43.824	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		43.824	-
Inversiones inmobiliarias	6	189.810.025	22.200.632
Terrenos		112.980.632	7.211.727
Construcciones		76.829.393	14.988.905
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		63.710.912	25.972.417
Instrumentos de patrimonio	7	63.430.912	25.972.417
Créditos a empresas	8 y 15.1	280.000	-
Inversiones financieras a largo plazo	8	236.992	-
Otros activos financieros		236.992	-
ACTIVO CORRIENTE		58.688.734	22.783.000
Existencias	9	8.438	33.870
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.260.583	225.794
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	977.287	3.886
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 15.1	159.250	-
Créditos con las Administraciones Públicas	14	1.124.046	221.908
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	8 y 15.1	11.025.030	2.006.299
Créditos a empresas		11.025.030	2.006.299
Inversiones financieras a corto plazo	8	402.251	93.923
Otros activos financieros		402.251	93.923
Periodificaciones a corto plazo	10	43.269	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	44.949.163	20.423.114
TOTAL ACTIVO		312.490.487	70.956.049

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2019

Balance al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/19	31/12/18
PATRIMONIO NETO		238.149.346	58.305.950
Fondos propios		238.149.346	58.305.950
Capital	12.1	50.000.000	59.014.000
Prima de emisión	12.2	139.188.800	-
Reservas	12.3	54.656.239	(23.635)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.4	(263.946)	-
Resultados de ejercicios anteriores	12.3	(684.415)	(374.625)
Resultado del ejercicio	3	(4.747.332)	(309.790)
PASIVO NO CORRIENTE		63.618.067	11.569.488
Deudas a largo plazo		63.618.067	11.569.488
Deudas con entidades de crédito	13.1	63.604.735	11.569.488
Otros pasivos financieros	13.2	13.332	-
PASIVO CORRIENTE		10.723.074	1.080.611
Deudas a corto plazo		5.527.553	950.057
Deudas con entidades de crédito	13.1	4.209.553	845.357
Otros pasivos financieros	13.2	1.318.000	104.700
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.163.438	130.554
Proveedores	13.3	508.373	50.040
Acreedores varios	13.3	168.053	33.993
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.3	4.290.697	-
Deudas con las Administraciones Públicas	14	196.315	46.521
Periodificaciones a corto plazo	10	32.083	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		312.490.487	70.956.049

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2019

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/19	31/12/18
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		1.848.047	1.366.260
Ingresos por arrendamientos	16.1	1.848.047	1.366.260
Trabajos realizados por la empresa para su activo	16.2	1.117.209	483.234
Otros ingresos de explotación		13.044	-
Gastos de personal	16.3	(5.618.938)	(344.271)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.514.508)	(315.321)
Cargas sociales		(104.430)	(28.950)
Otros gastos de explotación		(1.681.354)	(1.390.465)
Servicios exteriores	16.4	(1.479.630)	(891.519)
Tributos		(201.724)	(498.946)
Amortización del inmovilizado	16.5	(403.690)	(265.808)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(4.725.682)	(151.050)
Ingresos financieros		266.765	31.388
De valores negociables y otros instrumentos financieros		266.765	31.388
De empresas del grupo y asociadas	15.1	266.765	31.334
De terceros		-	54
Gastos financieros	16.6	(654.031)	(291.907)
Por deudas con terceros		(654.031)	(291.907)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		77.495	101.779
Deterioros y pérdidas	7	77.495	101.779
Otros ingresos y gastos de carácter financiero		288.121	-
Incorporación al activo de gastos financiero	6	288.121	-
RESULTADO FINANCIERO		(21.650)	(158.740)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.747.332)	(309.790)
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(4.747.332)	(309.790)

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

	Notas	31/12/19	31/12/18
Resultado del ejercicio (I)	3	(4.747.332)	(309.790)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por otros ajustes	12.3	(6.135.171)	(23.635)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		(6.135.171)	(23.635)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		-	-
Total ingresos y gastos s reconocidos (I+II+III)		(10.882.503)	(333.425)

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Capital no exigido	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas (Nota 12.3)	Acciones y particip. en patrimonio propias (Nota 12.4)	Resultados de ejerc. anteriores (Nota 12.3)	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	60.000	(45.000)	-	-	-	-	(374.625)	(359.625)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(23.635)	-	-	(309.790)	(333.425)
Operaciones con socios o propietarios:	58.954.000	45.000	-	-	-	-	-	58.999.000
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	58.954.000	-	-	-	-	-	-	58.954.000
Otras operaciones con socios o propietarios	-	45.000	-	-	-	-	-	45.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(374.625)	374.625	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	59.014.000	-	-	(23.635)	-	(374.625)	(309.790)	58.305.950
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(6.135.171)	-	-	(4.747.332)	(10.882.503)
Operaciones con socios o propietarios:	(9.014.000)	-	139.188.800	60.815.045	(263.946)	-	-	190.725.899
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	(9.014.000)	-	139.188.800	60.811.200	-	-	-	190.986.000
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	3.845	(263.946)	-	-	(260.101)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(309.790)	309.790	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50.000.000	-	139.188.800	54.656.239	(263.946)	(684.415)	(4.747.332)	238.149.346

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/19	31/12/18
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.747.332)	(309.790)
Ajustes del resultado		425.340	424.547
Amortización del inmovilizado	16.5	403.690	265.808
Correcciones valorativas por deterioro	7	(77.495)	(101.779)
Ingresos financieros	15.1	(266.765)	(31.389)
Gastos financieros	16.6	654.031	291.907
Otros ingresos y gastos	6	(288.121)	-
Cambios en el capital corriente		3.652.341	(132.690)
Existencias		25.432	(17.987)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.444.789)	(221.229)
Otros activos corrientes		(43.269)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.082.884	106.526
Otros pasivos corrientes		32.083	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(346.448)	(291.907)
Pagos de intereses		(346.448)	(291.907)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.016.099)	(309.840)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(214.342.227)	(48.085.239)
Empresas del grupo y asociadas		(44.240.000)	(25.524.876)
Inmovilizado material	5	(47.194)	-
Inversiones inmobiliarias	6	(169.809.713)	(22.466.440)
Otros activos financieros		(245.320)	(93.923)
Cobros por desinversiones		5.034	-
Empresas del grupo y asociadas		5.034	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(214.337.193)	(48.085.239)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		184.590.728	58.975.366
Emisión de instrumentos de patrimonio	12.1	184.850.829	58.975.366
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios		(377.257)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios		117.156	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		55.288.613	4.160.845
Emisión		56.470.749	12.697.203
Deudas con entidades de crédito		56.457.417	12.697.203
Otras deudas		13.332	-
Devolución y amortización de		(1.182.136)	(8.536.358)
Deudas con entidades de crédito		(1.180.136)	-
Otras deudas		(2.000)	(8.536.358)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		239.879.341	63.136.211
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		24.526.049	14.741.132
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		20.423.114	5.681.982
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	44.949.163	20.423.114

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

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

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

Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

1.1. Régimen SOCIMI

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante “la Ley de SOCIMI”).

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".
- El Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

2.2. Imagen fiel

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (ver Notas 1.1 y 14.2).
- Deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.2 y 6).
- Estimación de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 4.2).
- Deterioro de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (ver Notas 4.4 y 7).

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2019
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(4.747.332)
	(4.747.332)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.747.332)
	(4.747.332)

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la “Ley de SOCIMI”). De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos Cuentas Anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

4.3. Arrendamientos

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Sociedad como arrendatario

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

Por otra parte, las rentas por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayoría de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias, si bien solo los hoteles Eurostars Lucentum y Meliá Bilbao generan rentas actualmente (ver Notas 6.1 y 16.1).

4.4. Activos financieros

Clasificación y valoración

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

Préstamos y partidas a cobrar

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

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y 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 valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Cancelación

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

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

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

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

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre del ejercicio.

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

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

4.5. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

4.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.7. Impuesto sobre beneficios

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad optó por aplicar desde el 1 de enero de 2017 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la Sociedad en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

4.9. Ingresos y gastos

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

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

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

4.10. Transacciones con partes vinculadas

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

4.11. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

4.12. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

4.13. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

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

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

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

4.14. Indemnizaciones por despido

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	31/12/18	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos	31/12/19
Coste					
Instalaciones	-	41.809	-	-	41.809
Equipos para proceso de información	-	5.385	-	-	5.385
	-	47.194	-	-	47.194
Amortización acumulada					
Instalaciones	-	(2.584)	-	-	(2.584)
Equipos para proceso de información	-	(786)	-	-	(786)
	-	(3.370)	-	-	(3.370)
Valor neto contable	-				43.824

Las altas del ejercicio 2019 en instalaciones corresponden a reformas realizadas en las oficinas que la Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. (ver Nota 16.4).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros			
		Coste	Amortización acumulada	Valor neto contable	Valor razonable
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso el Sabio 11, Alicante	22.466.440	(570.902)	21.895.538	28.100.000
Hotel Alma Sevilla (*)	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	6.057.263	-	6.057.263	6.330.000
Hotel Radisson Bilbao (*)	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	24.801.876	-	24.801.876	24.800.000
Hotel Carrera de San Jerónimo (*)	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	84.271.719	-	84.271.719	91.000.000
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	49.748.373	(95.226)	49.653.147	50.000.000
Hotel Palacetes de Córdoba (*)	Cabezas 19, Córdoba	1.503.249	-	1.503.249	1.617.000
TOTAL		188.848.920	(666.128)	188.182.792	201.847.000

(*) Hotel en desarrollo.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros			
		Coste	Amortización acumulada	Valor neto contable	Valor razonable
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio 11, Alicante	22.466.440	(265.808)	22.200.632	23.900.000
TOTAL		22.466.440	(265.808)	22.200.632	23.900.000

El valor razonable indicado para cada uno de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

31 de diciembre de 2019	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,25% - 6,50%	7,00% - 8,50%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 6,50%	6,75% - 8,50%

31 de diciembre de 2018	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	6,00%	7,75%

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

(Euros)	31/12/19			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hotel Eurostars Lucentum	21.895.538	28.100.000	28.900.000	27.400.000
Hotel Meliá Bilbao	49.653.147	50.000.000	51.400.000	48.700.000

(Euros)	31/12/18			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hotel Eurostars Lucentum	22.200.632	23.900.000	25.000.000	23.000.000

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

(Euros)	31/12/19			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hotel Alma Sevilla	6.057.263	6.330.000	6.437.000	6.224.000
Hotel Radisson Bilbao	24.801.876	24.800.000	25.090.000	24.514.000
Hotel Carrera de San Jerónimo	84.271.719	91.000.000	91.300.000	90.100.000
Hotel Palacetes de Córdoba	1.503.249	1.617.000	1.672.000	1.562.000

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

(Euros)	31/12/18	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos	31/12/19
Coste					
Terrenos	7.211.727	102.276.244	-	3.492.661	112.980.632
Construcciones	15.254.713	59.876.235	-	737.340	75.868.288
Anticipos	-	7.657.234	(1.800.000)	(4.230.001)	1.627.233
	22.466.440	169.809.713	(1.800.000)	-	190.476.153
Amortización acumulada					
Construcciones	(265.808)	(400.320)	-	-	(666.128)
	(265.808)	(400.320)	-	-	(666.128)
Valor neto contable	22.200.632				189.810.025

(Euros)	31/12/17	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos	31/12/18
Coste					
Terrenos	-	7.211.727	-	-	7.211.727
Construcciones	-	15.254.713	-	-	15.254.713
	-	22.466.440	-	-	22.466.440
Amortización acumulada					
Construcciones	-	(265.808)	-	-	(265.808)
	-	(265.808)	-	-	(265.808)
Valor neto contable	-				22.200.632

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

El 16 de febrero de 2018 la Sociedad adquirió por 22.000.000 euros el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante, habiendo ascendido los gastos asociados a esta adquisición a 466.440 euros.

El 27 de marzo de 2019, la Sociedad ha adquirido por 23.500.000 euros un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 231.562 euros.

El 26 de abril de 2019, la Sociedad ha adquirido por 5.715.000 euros dos inmuebles sitios en la Plaza San Francisco nº 11 y 12 de Sevilla, que juntos formarán el futuro Hotel Alma Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 149.949 euros.

El 24 de septiembre de 2019 la Sociedad ha adquirido por 1.300.000 euros un inmueble sito en la calle Cabezas nº 19 de Córdoba, para el cual había abonado previamente en febrero de 2019 un anticipo de 130.001 euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 203.249 euros.

El 31 de octubre de 2019 la Sociedad ha adquirido por 82.000.000 euros dos edificios sitios en la calle Carrera de San Jerónimo nº 9 y 11 de Madrid, que juntos formarán el futuro Hotel Carrera de San Jerónimo, y para el cual se había abonado previamente en agosto de 2019 un anticipo de 4.100.000 euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 2.129.017 euros.

El 7 de noviembre de 2019, la Sociedad ha adquirido por 49.284.960 euros el Hotel Meliá de Bilbao, habiendo ascendido los gastos asociados a esta adquisición a 463.413 euros.

En mayo y octubre de 2019 la Sociedad había abonado dos anticipos de 900.000 euros cada uno, para la compra de un terreno en la provincia de Cádiz. Sin embargo, estos anticipos fueron dados de baja en diciembre de 2019 al haber cedido la Sociedad su posición en el contrato de opción de compra de dicho terreno en favor de su filial MHRE San Roque, S.L.U. (ver Nota 7).

Asimismo, dentro del epígrafe de anticipos se incluye el depósito de 627.233 euros realizado en garantía de la subasta para la compra del edificio "Palacio de La Tinta" en Málaga y el anticipo de 1.000.000 de euros abonado el 19 de diciembre de 2019 para la compra de dos locales situados en la planta baja del futuro Hotel Carrera de San Jerónimo.

El resto de altas del ejercicio 2019 constituyen costes activados por el desarrollo de las obras de construcción de varios hoteles por importe total de 1.405.330 euros, dentro del cual se incluyen 1.117.209 euros de trabajos realizados para las inversiones inmobiliarias (Nota 16.2) y 288.121 euros de gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 68.642.089 euros (12.697.203 euros a 31 de diciembre de 2018 - ver Nota 13.1).

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

6.1. Arrendamientos operativos

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

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum por un plazo inicial que finaliza en agosto de 2020, más una prórroga opcional de 5 años, que el arrendatario ya ha informado a la Sociedad que ejercerá. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos escalonados, según las condiciones estipuladas en el contrato.
- En relación al futuro Hotel Radisson Bilbao, el 20 de marzo de 2019 la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.
- En relación al futuro Hotel Alma Sevilla, el 14 de mayo de 2019 la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.
- Arrendamiento del Hotel Meliá de Bilbao por un plazo inicial que finaliza en septiembre de 2024, más una prórroga automática por un único plazo de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual la Sociedad se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble (ver Nota 6), es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

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

- Arrendamiento de un local destinado a restaurante hasta el 31 de diciembre de 2020 (fin de la prórroga automática anual). La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimientos en diciembre de 2022, en marzo de 2024 y en enero de 2029 para los dos restantes. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 1.848.047 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 (1.366.260 euros en 2018 - Nota 16.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Amortización (Nota 16.5)	400.320	265.808
Suministros	50.651	41.557
Tributos	64.238	58.916
Otros gastos de explotación	7.337	6.262
TOTAL	522.546	372.543

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Hasta un año	4.281.954	1.562.500
Entre uno y cinco años	16.231.419	1.200.000
Más de cinco años	1.168.749	-
TOTAL	21.682.122	2.762.500

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

El detalle y los movimientos del ejercicio 2019 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	31/12/18	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	31/12/19
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	26.049.912	37.381.000	-	63.430.912
Correcciones valorativas por deterioro	(77.495)	-	77.495	-
Valor neto contable	25.972.417	37.381.000	77.495	63.430.912

El 10 de diciembre de 2019 la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A. por importe de 15.200.000 euros, que fueron íntegramente desembolsados en esa fecha.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Asimismo, el 19 de diciembre de 2019 se constituyó la sociedad mercantil MHRE San Roque, S.L. (Sociedad Unipersonal), con un capital social de 3.000 euros que fue íntegramente suscrito y desembolsado por la Sociedad. Posteriormente, con fecha 27 de diciembre de 2019, la Sociedad realiza una aportación a MHRE San Roque, S.L.U., sin aumento del capital social, por importe total de 22.178.000 euros, de los cuales 20.000.000 euros fueron en efectivo y el importe restante correspondía al saldo a cobrar que tenía la Sociedad frente a MHRE San Roque, S.L.U., por la cesión que realizó la Sociedad de su posición en un contrato de opción de compra de un terreno (Nota 6).

Por otra parte, al cierre del ejercicio se ha revertido la corrección valorativa por deterioro que se había dotado en ejercicios anteriores sobre la participación en Varia Pza Magdalena, S.L.U., tomando en consideración el patrimonio neto de dicha entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias, que ha sido realizada por un experto independiente.

El detalle y los movimientos del ejercicio 2018 de las distintas partidas que componen este epígrafe fueron los siguientes:

(Euros)	31/12/17	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	31/12/18
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	2.500.000	23.549.912	-	26.049.912
Correcciones valorativas por deterioro	(179.273)	-	101.778	(77.495)
Valor neto contable	2.320.727	23.549.912	101.778	25.972.417

El 6 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el 50% restante de las participaciones de Varia Pza Magdalena, S.L. por importe de 3.010.299 euros, que fueron íntegramente asumidos y desembolsados por la Sociedad. De esta forma, la Sociedad pasó a tener el 100% del capital social de Varia Pza Magdalena, S.L.U.

Asimismo, con fecha 31 de julio de 2018 la Sociedad adquirió el 92,86% de las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. y el 11 de octubre de 2018 el 7,14% restante, ascendiendo el coste total de ambas transacciones a 20.539.612 euros.

Por otra parte, en el ejercicio 2018 se revirtió parte de la corrección valorativa por deterioro que se había dotado en ejercicios anteriores sobre la participación en Varia Pza Magdalena, S.L.U., tomando en consideración el patrimonio neto de dicha entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias, que ha sido realizada por un experto independiente.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Millenium Hotels C220, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	La adquisición, posesión, disfrute, transformación y todo género de realizaciones sobre inmuebles. Toda clase de operaciones relativas a la urbanización de inmuebles y a la organización de los servicios convenientes a tal finalidad. La realización de aquellas actividades de carácter lúdico, deportivo, de recreo o de prestación de servicios que contribuyan al desarrollo comercial de las operaciones anteriores.
MHRE San Roque, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2019								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	5.510.300	100%	505.400	4.397.446	(413.944)	4.488.902	105.328	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.980.843	93.243	12.616.848	479.957	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.200.000	100%	13.639.455	28.212.952	(6.589.269)	35.263.138	(410.511)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	22.181.000	100%	3.000	22.178.000	(21)	22.180.979	(21)	-
	63.430.912							-
Ejercicio 2018								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	5.432.805	100%	505.400	4.136.053	261.393	4.902.846	606.104	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.265.850	714.993	12.725.440	1.280.120	-
	25.972.417							-

Los resultados de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas indicados en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7), por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Activos financieros a largo plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	516.992	-	516.992	-
	-	-	516.992	-	516.992	-
Activos financieros a corto plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	12.563.818	2.104.108	12.563.818	2.104.108
	-	-	12.563.818	2.104.108	12.563.818	2.104.108
TOTAL	-	-	13.080.810	2.104.108	13.080.810	2.104.108

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo (Nota 15.1)	-	-	280.000	-	280.000	-
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	-	-	236.992	-	236.992	-
	-	-	516.992	-	516.992	-
Activos financieros a corto plazo						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	977.287	3.886	977.287	3.886
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	-	-	159.250	-	159.250	-
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Nota 15.1)	-	-	11.025.030	2.006.299	11.025.030	2.006.299
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	-	-	402.251	93.923	402.251	93.923
	-	-	12.563.818	2.104.108	12.563.818	2.104.108
TOTAL	-	-	13.080.810	2.104.108	13.080.810	2.104.108

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Clientes	4.287	3.886
Facturas pendientes de formalizar	5.000	-
Efectos comerciales en cartera	968.000	-
TOTAL	977.287	3.886

Los efectos comerciales en cartera corresponden a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 13.2).

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Inversiones financieras a largo plazo		
Fianzas	236.992	-
TOTAL	236.992	-
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	392.750	92.750
Fianzas	9.501	1.173
TOTAL	402.251	93.923

9. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre de 2019 de 8.438 euros (33.870 euros al 31 de diciembre de 2018) corresponde a anticipos entregados a proveedores por servicios que serán prestados en ejercicios futuros.

10. PERIODIFICACIONES

El saldo incluido en el activo al 31 de diciembre de 2019 de 43.269 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2018) corresponde a gastos facturados por anticipado cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

El saldo incluido en el pasivo al 31 de diciembre de 2019 de 32.083 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2018) corresponde a ingresos por la cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (Nota 6.1), que fueron facturados por anticipado y cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2019 es 44.949.163 euros (20.423.114 euros a 31 de diciembre de 2018). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

12. PATRIMONIO NETO

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

12.1. Capital

La Sociedad se constituyó el 6 de junio de 2017 con un total de 60.000 acciones de valor nominal 1 euro cada una de ellas, numeradas del 1 al 60.000 ambas inclusive.

Con fecha 12 de marzo de 2018 fue elevada a público una ampliación de capital por importe de 12.590.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 12.590.000 acciones ordinarias de 1 euro valor nominal cada una, numerada de la 60.001 a la 12.650.000 ambas inclusive. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de abril de 2018.

Con fecha 11 de mayo de 2018 se realizó una nueva ampliación de capital por 9.070.000 euros de los cuales 8.350.000 euros se realizaron mediante la compensación de créditos y mediante la creación de 8.350.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas de la 12.650.001 a la 21.000.000 ambas inclusive, y 720.000 euros se realizaron con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 720.000 acciones de un 1 de valor nominal cada una numeradas de la 21.000.001 a la 21.720.000 ambas inclusive. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de junio de 2018.

Con fecha 27 de julio de 2018 fue elevada a público una nueva ampliación de capital por importe de 25.397.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 25.397.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 21.720.001 a la 47.117.000 ambas inclusive, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de agosto de 2018.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Con fecha 28 de diciembre de 2018 fueron elevadas a público dos nuevas ampliaciones de capital por un importe conjunto de 11.897.000 euros, con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 11.897.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 47.117.001 a la 59.014.000 ambas inclusive, e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de enero de 2019.

Con fecha 28 de marzo de 2019 fueron elevadas a público dos nuevas ampliaciones de capital por un importe conjunto de 16.500.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 16.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 59.014.001 a la 75.514.000 ambas inclusive, e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de abril de 2019.

Con fecha 4 de abril de 2019 fue elevada a público una nueva ampliación de capital por importe de 500.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 75.514.001 a la 76.014.000 ambas inclusive, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 24 de abril de 2019.

Con fecha 14 de mayo fueron elevadas a público las decisiones aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, que entre varias cuestiones acordó, por un lado, la reducción del capital social en la cuantía de 60.811.200 euros, es decir, hasta 15.202.800 euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones de 1 euro a 20 céntimos de euro por acción, para incrementar la reserva legal de la Sociedad hasta el 20% del capital social resultante de dicha reducción, esto es, 3.040.560 euros, y constituir una reserva de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital, por un importe de 57.770.640 euros; por otro lado, se acordó también aumentar el valor nominal de las acciones de la Sociedad de 20 céntimos de euro a 1 euro por acción, mediante la agrupación de las acciones en circulación a razón de 1 acción nueva por cada 5 acciones antiguas (*contrasplit*), reduciendo el número total de acciones de 76.014.000 a 15.202.800, sin alteración de la cifra de capital social; y por último, se acordó modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad, transformando los títulos nominativos en anotaciones en cuenta a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear). Estas decisiones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de mayo de 2019.

Con fecha 20 de junio de 2019 fue elevada a público una nueva ampliación de capital, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, por importe de 34.797.200 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 34.797.200 acciones de 1 euro de valor nominal, representadas por anotaciones en cuenta. Dichas acciones se emitieron con una prima de emisión de 4 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 139.188.800 euros (ver Nota 12.2). Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019.

Los costes de las ampliaciones de capital del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 ascendieron a 6.135.171 euros (23.635 euros en 2018) y se han registrado como menor importe de reservas (ver Nota 12.3).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad está compuesto por 50.000.000 acciones (59.014.000 acciones a 31 de diciembre de 2018) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase y otorgan los mismos derechos.

Con fecha 4 de julio de 2019 las acciones de la Sociedad fueron incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y cotizan en el segmento SOCIMI.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Accionista	% Particip.
Ibervalles, S.L. (controlada por la familia Isidro)	24,83%
Pelham Capital, Ltd.	9,93%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	5,60%
Siemprelara, S.L. (controlada por Leopoldo del Pino)	5,60%

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, era el siguiente:

Accionista	% Particip.
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	16,96%
Garganta Construcciones, S.L.	11,87%
Coblilac, S.L.	8,48%
Mutua Médica MPS	8,48%
Liquid Investments, S.L.	6,79%

12.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, se produjo un incremento en la prima de emisión de 139.188.800 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2019 (ver Nota 12.1), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

12.3. Reservas

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

(Euros)	Saldo al 31/12/18	Distribución de resultados	Reducción de capital (Nota 12.1)	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/19
Reserva legal	-	-	3.040.560	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	(23.635)	-	57.770.640	(6.135.171)	3.845	51.615.679
	(23.635)	-	60.811.200	(6.135.171)	3.845	54.656.239
Resultados de ejercicios anteriores	(374.625)	(309.790)	-	-	-	(684.415)
TOTAL	(398.260)	(309.790)	60.811.200	(6.135.171)	3.845	53.971.824

(Euros)	Saldo al 31/12/17	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Saldo al 31/12/18
Reserva legal	-	-	-	-
Reservas voluntarias	-	-	(23.635)	(23.635)
	-	-	(23.635)	(23.635)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(374.625)	-	(374.625)
TOTAL	-	(374.625)	(23.635)	(398.260)

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas se incluye un importe de 57.770.640 euros del que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital (ver Nota 12.1).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

12.4. Acciones de la Sociedad

El 13 de junio de 2019 la Sociedad adquirió 60.000 acciones propias por 5 euros cada una, pagándose un importe total de 300.000 euros.

Posteriormente, durante el ejercicio la Sociedad adquirió 14.986 acciones propias a un precio medio de 5,14 euros por acción y vendió 22.605 acciones propias a un precio medio de 5,20 euros por acción. La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 3.845 euros (0 euros en 2018), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 12.3).

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantenía en cartera 52.381 acciones propias que representan un 0,1% del capital social (0 acciones propias al 31 de diciembre de 2018).

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	63.604.735	11.569.488	13.332	-	63.618.067	11.569.488
	63.604.735	11.569.488	13.332	-	63.618.067	11.569.488
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	4.209.553	845.357	6.285.123	188.733	10.494.676	1.034.090
	4.209.553	845.357	6.285.123	188.733	10.494.676	1.034.090
TOTAL	67.814.288	12.414.845	6.298.455	188.733	74.112.743	12.603.578

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Nota	31/12/19	31/12/18
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	63.604.735	11.569.488
Otros pasivos financieros	13.2	13.332	-
		63.618.067	11.569.488
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	4.209.553	845.357
Otros pasivos financieros	13.2	1.318.000	104.700
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.3	4.967.123	84.033
		10.494.676	1.034.090
TOTAL		74.112.743	12.603.578

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	Corriente	No corriente						Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito	4.209.553	4.406.854	4.652.993	4.683.587	4.714.644	46.022.164	64.480.242	68.689.795
Otros pasivos financieros	1.318.000	-	-	3.750	2.500	7.082	13.332	1.331.332
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.967.123	-	-	-	-	-	-	4.967.123
TOTAL	10.494.676	4.406.854	4.652.993	4.687.337	4.717.144	46.029.246	64.493.574	74.988.250

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018, sin considerar los gastos de formalización de deudas, era como sigue:

(Euros)	Corriente	No corriente						Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito	845.357	843.357	843.357	843.357	843.357	8.480.418	11.853.846	12.699.203
Otros pasivos financieros	104.700	-	-	-	-	-	-	104.700
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	84.033	-	-	-	-	-	-	84.033
TOTAL	1.034.090	843.357	843.357	843.357	843.357	8.480.418	11.853.846	12.887.936

13.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				68.642.089	64.480.242	4.161.847
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	11.853.846	11.010.489	843.357
Hotel Radisson Bilbao	Euro	2,38%	2026	12.000.000	12.000.000	-
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 1	Euro	Euribor + 1,5%	2030	18.059.186	16.402.408	1.656.778
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 2	Euro	Euribor + 1,5%	2026	2.066.557	1.756.845	309.712
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euro	Euribor + 2%	2036	6.400.000	6.048.000	352.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euro	Euribor + 1%	2036	16.907.094	15.987.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euro	Euribor + 1%	2036	1.355.406	1.275.406	80.000
Intereses devengados pendientes de pago				46.594	-	46.594
Gastos de formalización de deudas				(875.507)	(875.507)	-
Otras				1.112	-	1.112
TOTAL				67.814.288	63.604.735	4.209.553

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				12.697.203	11.853.846	843.357
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	12.697.203	11.853.846	843.357
Gastos de formalización de deudas				(284.358)	(284.358)	-
Otras				2.000	-	2.000
TOTAL				12.414.845	11.569.488	845.357

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 578.463 euros (260.277 euros en 2018 – ver Nota 16.6).

13.2. Otros pasivos financieros

A largo plazo

Dentro de los otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen fianzas recibidas en relación con contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (Nota 6.1).

A corto plazo

Al 31 de diciembre de 2019, dentro de los otros pasivos financieros a corto plazo se incluye un importe de 968.000 euros correspondiente a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1) y 350.000 euros correspondientes principalmente a retenciones realizadas al vendedor del Hotel Carrera de San Jerónimo en concepto de garantía. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo correspondía a intereses pendientes de pago por préstamos con terceros que fueron capitalizados en 2018.

13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Proveedores	508.373	50.040
Acreedores varios	168.053	33.993
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	4.290.697	-
TOTAL	4.967.123	84.033

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Dentro del epígrafe de acreedores varios a 31 de diciembre de 2019 se incluyen saldos por servicios de profesionales independientes. Al 31 de diciembre de 2018 dicho epígrafe incluía un importe de 29 miles de euros correspondiente a la comisión de gestión de la entidad vinculada Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U. (ver Nota 15.1).

Dentro de las remuneraciones pendientes de pago al personal se incluye un importe de 3.735.554 euros correspondiente al Plan de Incentivos "Promote" del ejercicio 2019 (ver Nota 4.13).

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	1.124.046	221.908
TOTAL	1.124.046	221.908
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Retenciones	185.405	42.197
Seguridad Social	10.910	4.324
TOTAL	196.315	46.521

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde el ejercicio 2017 de su constitución, para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, la Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

(Euros)	2019					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(4.747.332)	-	-	(6.135.171)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(4.747.332)			(6.135.171)
Diferencias permanentes	-	(77.495)	(77.495)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(4.824.827)			(6.135.171)

(Euros)	2018					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(309.790)	-	-	(23.635)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(309.790)			(23.635)
Diferencias permanentes	-	(101.779)	(101.779)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(411.569)			(23.635)

Las diferencias permanentes corresponden a la reversión de la corrección valorativa por deterioro sobre las participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo (Nota 7).

El gasto por impuesto sobre beneficios, tanto en el ejercicio 2019 como en el ejercicio 2018, ha sido de 0 euros. No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2019 y 2018 es 0%.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

14.2. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la “Ley de SOCIMI”)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación se facilita información referente a la Sociedad o el Grupo, según corresponda:

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.*

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

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

Reservas (Euros)			
Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
139.188.800	3.040.560	51.615.679	193.845.039

Las reservas indicadas no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan en el aumento y la reducción del capital social descritas en la Nota 12.1, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, ejercicio en el cual la Sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

- f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.*

Fecha de adquisición/ incorporación	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Población	Uso
16/02/2018	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio, nº 11	Alicante	Hotelero
07/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	Bilbao	Hotelero

- g) *Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*

Sociedad	Fecha de adquisición/ constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6 de septiembre de 2018	2019
Millenium Hotels C220, S.L.U.	31 de julio de 2018	2019
Alcaidesa Holding, S.A.U.	10 de diciembre de 2019	No acogida
MHRE San Roque, S.L.U.	19 de diciembre de 2019	No acogida

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

Ver Nota 6.

- i) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido 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 las reservas.*

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 no se ha dispuesto de reservas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2019 y 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2019	
Alcaidesa Golf, S.L.U.	Empresa del grupo
MHRE San Roque, S.L.U.	Empresa del grupo
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Corporación Oudaloi, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U.	Entidad vinculada a consejeros
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Securities and Bonds, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de Millenium	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de Millenium	Alta dirección
Vicepresidente segundo de Millenium	Alta dirección
EJERCICIO 2018	
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U.	Entidad vinculada a consejeros
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

15.1. Entidades vinculadas

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ingresos por servicios de gestión	12.000	-	-	-	12.000	-
Ingresos por repercusión de gastos	1.044	-	-	-	1.044	-
Arrendamientos (Nota 16.4)	-	-	(60.000)	(45.000)	(60.000)	(45.000)
Servicios profesionales	-	-	(9.742)	(24.000)	(9.742)	(24.000)
Servicios de colocación de acciones	-	-	(3.154.660)	-	(3.154.660)	-
Transportes	-	-	(6.550)	-	(6.550)	-
Ingresos por intereses	266.765	31.334	-	-	266.765	31.334

Con fecha 2 de diciembre de 2018, la Sociedad firmó un contrato de gestión con la sociedad vinculada Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U., con el objeto de delegar a esta sociedad la gestión ordinaria de la Sociedad. La duración del contrato era de un año, prorrogable tácitamente por periodos de un año. Sin embargo, con fecha 27 de mayo de 2019 dicho contrato fue resuelto de común acuerdo entre las partes, debido a que la Sociedad cuenta actualmente con personal suficiente para llevar a cabo esas tareas.

Los servicios de colocación de acciones están vinculados a las diferentes ampliaciones de capital que se han realizado en el ejercicio (ver Nota 12.1) y se han registrado como menor importe de reservas (ver Nota 12.3).

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Clientes (Nota 8)	159.250	-	-	-	159.250	-
Acreedores (Nota 13.3)	-	(29.040)	-	-	-	(29.040)
Créditos otorgados a largo plazo (Nota 8)	280.000	-	-	-	280.000	-
Créditos otorgados a corto plazo (Nota 8)	11.025.030	2.006.299	-	-	11.025.030	2.006.299

La Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Varia Pza Magdalena, S.L.U. varios préstamos que al 31 de diciembre de 2019 ascienden a un importe conjunto de 10.727.000 euros (1.970.000 euros a 31 de diciembre de 2018). Estos préstamos tienen una duración común de 1 año y están remunerados a un tipo de interés del 4% nominal anual.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Los intereses devengados y pendientes de pago por dichos préstamos a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 298.030 euros (36.299 euros a 31 de diciembre de 2018). Estos intereses debían ser abonados al vencimiento de cada uno de los contratos. Sin embargo, con fecha 7 de febrero de 2020 la Sociedad ha decidido no exigir la devolución de ninguna cantidad hasta después del 30 de junio de 2021 y acordar entre las partes un calendario de amortización a partir de dicha fecha, que se adecue a la generación de fondos de Varia Pza Magdalena, S.L.U. (Nota 19).

Asimismo, con fecha 27 de diciembre de 2019 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Alcaidesa Golf, S.L.U. un préstamo por un importe máximo de 500.000 euros, de los que a 31 de diciembre de 2019 se habían dispuesto 280.000 euros. Las cantidades dispuestas de este préstamo devengan un tipo de interés del 4% nominal anual que deberá ser pagado al vencimiento. La fecha de vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2021.

15.2. Administradores y alta dirección

Con fecha 10 de mayo de 2019, la Junta General Ordinaria de Accionistas acordó modificar el órgano de administración de la Sociedad, que pasó de ser un Administrador Único a un Consejo de Administración.

Con posterioridad a dicha fecha, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de julio de 2019 aprobó el nombramiento de IBERVALLES, S.L., representada por D. José Miguel Isidro Rincón, como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 6 personas, 5 hombres y 1 mujer. Al 31 de diciembre de 2018 el Administrador Único era un hombre.

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

(Euros)	2019	2018
Administradores		
Sueldos	116.000	-
Dietas	43.500	-
	159.500	-
Alta dirección		
Sueldos	845.276	-
Promote (Nota 4.13)	3.081.832	-
	3.927.108	-
TOTAL	4.086.608	-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

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

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Ingresos por arrendamiento

El importe registrado en este epígrafe corresponde en su totalidad a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad de la Sociedad (ver Nota 6.1). Su distribución por mercados geográficos es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Alicante	1.617.095	1.366.260
Bilbao	230.952	-
TOTAL	1.848.047	1.366.260

16.2. Trabajos realizados para las inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio, la Sociedad ha incurrido en diferentes costes que fueron activados en las siguientes inversiones inmobiliarias:

(Euros)	2019	2018
Hotel Radisson Bilbao	821.170	-
Hotel Alma Sevilla	192.314	-
Hotel Carrera de San Jerónimo	103.725	-
Hotel Eurostars Lucentum	-	483.234
TOTAL	1.117.209	483.234

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

16.3. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Sueldos y salarios	1.778.954	315.321
Promote (Nota 4.13)	3.735.554	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	104.430	28.950
TOTAL	5.618.938	344.271

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2019					
Titulado Grado Superior	4	1	5	3	-
Titulado Grado Medio	-	2	2	2	-
TOTAL	4	3	7	5	-
EJERCICIO 2018					
Titulado Grado Superior	2	1	3	2	-
Titulado Grado Medio	-	-	-	-	-
TOTAL	2	1	3	2	-

16.4. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Arrendamientos y cánones	61.982	45.293
Reparaciones y conservación	10.589	-
Servicios de profesionales independientes	1.228.967	442.835
Transportes	6.758	-
Primas de seguros	17.853	6.279
Servicios bancarios y similares	1.764	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	66.745	-
Suministros	56.172	41.557
Otros servicios	28.800	355.555
TOTAL	1.479.630	891.519

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

La Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023 (Nota 5). Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente por periodos de un año, salvo manifestación expresa del arrendatario (la Sociedad).

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 60.000 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 (45.000 euros en 2018 - ver Nota 15.1).

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Hasta un año	60.000	60.000
Entre uno y cinco años	135.000	195.000
Más de cinco años	-	-
TOTAL	195.000	255.000

Los gastos registrados dentro de los epígrafes “Servicios de profesionales independientes” y “Otros servicios” están relacionados principalmente con las obras realizadas en los hoteles (ver Nota 16.2).

16.5. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Amortización del inmovilizado material (Nota 5)	3.370	-
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	400.320	265.808
TOTAL	403.690	265.808

16.6. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	578.463	260.277
Otros gastos financieros	75.568	31.630
TOTAL	654.031	291.907

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

17. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 48 millones de euros (22 millones en 2018), siendo la tesorería de 45 millones de euros (20 millones en 2018), por lo que la Sociedad dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2019 aproximadamente un 35% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (100% a 31 de diciembre de 2018). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1. Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2019	2018
Servicios de auditoría	67.098	27.475
Otros trabajos de revisión y verificación contable	17.079	-
Otros servicios distintos de auditoría	56.500	14.348
TOTAL	140.677	41.823

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

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

(Días)	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	2,4	1,2
Ratio de operaciones pagadas	2,4	1,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	5,3	3,0
(Euros)	2019	2018
Total pagos realizados	39.983.939	24.294.174
Total pagos pendientes	676.426	83.995

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 7 de febrero de 2020 la Sociedad ha decidido no exigir la devolución de ninguna cantidad relacionada con los préstamos otorgados a Varia Pza Magdalena, S.L.U. (Nota 15.1) hasta después del 30 de junio de 2021 y acordar con dicha filial un calendario de amortización a partir de dicha fecha, que se adecue a la generación de fondos de Varia Pza Magdalena, S.L.U.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

En primer lugar, la Sociedad ha alcanzado al 31 de diciembre de 2019 un patrimonio neto de 238 millones de euros, tras la realización de tres ampliaciones de capital durante el primer semestre de 2019, en un contexto de mercado de alta volatilidad, en las que se han captado aproximadamente 191 millones de euros, lo que le sitúa a la cabeza en términos de captación de fondos del mercado español en los últimos 24 meses y dentro de las 15 mayores SOCIMI españolas por capitalización bursátil.

En segundo lugar, mediante dichas ampliaciones de capital, se ha incrementado el número de accionistas hasta más de 460, entre los que se encuentra un núcleo estable que suma casi el 48% del capital, con un firme y claro compromiso con la estrategia de la Sociedad en el medio largo plazo.

Otro hito significativo del ejercicio ha sido la incorporación al MAB el pasado 4 de julio, dando así cumplimiento en tiempo y forma a la obligación de cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, dentro de los 2 años siguientes a la fecha de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En el ejercicio 2019, la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 4.747.332 euros debido a que solo dos de sus hoteles, el Eurostars Lucentum de Alicante y el Meliá de Bilbao (adquirido el 7 de noviembre de 2019), han estado en explotación, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

La cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad ha experimentado un notable impulso hasta alcanzar un valor de mercado (GAV) de 203,5 millones de euros, desde los 23,9 millones con los que cerró el ejercicio 2018. Esto ha sido posible, por un lado, por la revalorización que han experimentado los activos existentes y, por otro lado, a la incorporación de 5 nuevos inmuebles.

Durante el ejercicio 2019 se han adquirido un edificio en la Gran Vía de Bilbao (futuro Hotel Radisson Bilbao), en Sevilla dos edificios anexos en la plaza San Francisco, que constituirán el futuro Hotel Alma Sevilla, un edificio en la ciudad de Córdoba que constituirá el futuro Hotel Palacetes de Córdoba, dos edificios en la calle Carrera de San Jerónimo nº 9 y 11 de Madrid, que constituirán el futuro Hotel Carrera de San Jerónimo, y por último el Hotel Meliá de Bilbao.

Al 31 de diciembre de 2019, la ratio de endeudamiento financiero sobre el valor de los activos (GAV) de la Sociedad se sitúa en 34%, por debajo del límite establecido en la Política de Gestión de la Sociedad del 50%.

El principal objetivo de la Sociedad para los próximos meses consiste en completar las inversiones previstas para tener plenamente en rentabilidad la cartera de activos en los siguientes 18-24 meses.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 48 millones de euros, siendo la tesorería de 45 millones de euros, por lo que la Sociedad dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2019 aproximadamente un 35% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (100% a 31 de diciembre de 2018). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Acciones propias

El 13 de junio de 2019 la Sociedad adquirió 60.000 acciones propias por 5 euros cada una, pagándose un importe total de 300.000 euros.

Posteriormente, durante el ejercicio la Sociedad adquirió 14.986 acciones propias a un precio medio de 5,14 euros por acción y vendió 22.605 acciones propias a un precio medio de 5,20 euros por acción. La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 3.845 euros, ha sido registrada en "Reservas voluntarias".

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantenía en cartera 52.381 acciones propias que representan un 0,1% del capital social.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 2,4 días.

Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado durante el ejercicio 2019 instrumentos financieros.

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 19 de la Memoria adjunta.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A., con fecha 21 de febrero de 2020, proceden a formular las Cuentas Anuales junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 de MILLENIUUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

F. Javier Illán Plaza
Presidente y Consejero
Delegado

IBERVALLES, S.L.
Representada por:
José Miguel Isidro Rincón
Vicepresidente primero y
Vocal

Remigio Iglesias Surribas
Vicepresidente segundo y
Vocal

José María Castellano Ríos
Vocal

Jaime Montalvo Correa
Vocal

María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal



POLÍTICA DE GESTIÓN DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A.

1. INTRODUCCIÓN

La sociedad Millenium Hotels Real Estate I S.A. (la Sociedad), se ha acogido al Régimen de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la SOCIMI) regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley de Socimi). La Sociedad considera que esta figura proporciona una estructura fiscal más eficiente para canalizar las inversiones y, en cumplimiento de los requerimientos de la SOCIMI, la Sociedad está actualmente tramitando su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

La Sociedad centrará sus esfuerzos de inversión en el mercado inmobiliario hotelero, pudiendo invertir en la adquisición, promoción, remodelación y desarrollo de Hoteles en el periodo de ejecución inicial en España y Portugal con capacidad de generar los retornos previstos para los inversores. Una vez ejecutado el volumen de inversión estimado para el periodo inicial, la sociedad evaluará otros destinos y mercados mundiales de referencia en el sector hotelero, en los que sea viable la implantación de la estrategia de creación de valor mediante el reposicionamiento activos.

Se entenderán por Hoteles cualquier edificio (o parte de edificio), conjunto de edificios e inmuebles adyacentes a dichos edificios, susceptibles a la explotación hotelera y a ser destinados y autorizados a proveer de alojamiento a corto y medio plazo (Hoteles), así como cualquier otro tipo de activo inmobiliario que sea complementario y/o auxiliar al hospedaje y/o vendido junto a un Hotel específico (Otros Activos Inmobiliarios Complementarios). Estarán admitidos cualquier tipo de hoteles tales como, sin limitación, hoteles de lujo, hoteles todo incluido, hoteles históricos y boutiques, hoteles urbanos, tanto turísticos como de negocios, hoteles vacacionales, *hostels*, apartamentos turísticos, etc.

2. ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

El Equipo Directivo (tal y como este término se define en la Sección 3 siguiente) ha definido una estrategia de inversión y unas hipótesis de negocio basadas en el entorno actual y que se actualizará con carácter anual en el Plan de Negocios, el cual será sometido a la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad (el Consejo). Las hipótesis de negocio se han basado igualmente en la experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario del Equipo Directivo, que ha estimado las proyecciones y las rentabilidades que se pudieran obtener, sin que en ningún momento se garantice el cumplimiento de éstas, ni las mismas se constituyan como una promesa de resultado ni rentabilidad para el accionista.

Las inversiones de la Sociedad deberán cumplir con los siguientes requisitos (la Estrategia de Inversión):

- (a) Tipos de activos: la cartera inmobiliaria de la Sociedad estará formada exclusivamente por Hoteles y por activos accesorios/complementarios a Hoteles.
- (b) GAV total: una vez finalizado el periodo de adquisición de los activos (Investment Period), el cual se prevé que se extienda durante un periodo de entre doce (12) y dieciocho (18) meses en el Periodo de Ejecución Inicial desde la incorporación al MAB y en su caso los mismos periodos desde la fecha en que se produjeran sucesivas ampliaciones de capital, y se finalice la ejecución del reposicionamiento y la estabilización de los activos de acuerdo a las tipologías definidas posteriormente, el valor bruto total de los activos (Gross Asset Value o GAV total) quedará distribuido como consta a continuación:
 - (i) Más del 80% del GAV total quedará invertido en: Hoteles según definido en el punto 1 anterior.
 - (ii) Hasta un máximo del 20% del GAV total, podrá ser invertido en otros activos inmobiliarios.
- (c) Tipos de Hoteles:
 - (i) **Hoteles Core**: Hoteles existentes en funcionamiento, estratégicamente situados y necesarios o no de obras de actualización en cuanto al diseño y el interiorismo, sin que en su caso esa intervención haga necesario su cierre. Las características de los Hoteles Core son:
 - 1. Generación de ingresos desde el momento de su adquisición;
 - 2. El precio de adquisición y las rentabilidades serán en condiciones de mercado; y
 - 3. Creación de valor mediante la mejora de los ingresos por el restiling y/o la compresión del yield.
 - (ii) **Hoteles Value Added**: Hoteles existentes desposicionados o edificios no hoteleros susceptibles de ser transformados en hoteles, que requieran una importante inversión en su reposicionamiento o conversión, lo cual se ejecutará en base a una nueva conceptualización y proyecto durante un periodo estimado entre 12 y 18 meses. Las características de los Hoteles Value Added son:
 - 1. Generación de rentas una vez finalizado el periodo de reposicionamiento o conversión;
 - 2. El precio de adquisición se estima que sea razonablemente inferior al de mercado de Hoteles Core equiparables;
 - 3. Previsión de yields superiores, con un importante recorrido en valor, tanto por las rentas variables recibidas como -fundamentalmente- por la compresión de yield por el reposicionamiento y la transformación del Hotel en Hotel Core gracias a la implementación del proyecto.
 - (iii) **Hoteles Promoción**: Solares o parcelas para la construcción de Hoteles, y Hoteles existentes en oportunidad necesarios de una gran inversión en CAPEX para afrontar la construcción de nueva planta o profundas remodelaciones, que requerirán la ejecución del proyecto durante un periodo estimado entre 24 y 30 meses, sobre los que se puede proyectar un nuevo y emblemático complejo hotelero u Hotel.

Las características de los Hoteles Promoción son:

1. Generación de rentas una vez ejecutado el proyecto;
2. El precio de adquisición se estima que sea razonablemente inferior al de mercado de Hoteles Value Added y Core equiparables;
3. Capacidad estimada de generar un significativo incremento de valor derivado de la conceptualización del activo, la singularidad del proyecto y desde la eficiencia operativa y de costes, que se traducirá en mayor capacidad de generación de ingresos para la Sociedad.

(iv) **Otros Activos Inmobiliarios Complementarios:** centros e instalaciones lúdicas o deportivas (beach club, parques, atracciones, campos de golf, pistas de tenis, campos de fútbol, etc.) auxiliares a los hoteles, inmuebles adjuntos a los hoteles o que formen parte del mismo edificio o conjunto de edificios en el que se integre el hotel (locales, tiendas, oficinas, ocio o unidades residenciales), desarrollos inmobiliarios (locales comerciales y/o residenciales) anexos a los hoteles, y centros vacacionales y cualquier otro tipo de instalaciones ligadas a la explotación y/o a complementar los servicios y mejora de los hoteles.

(d) Estructura de Inversión: la Sociedad podrá implementar estructuras de inversión alternativas, incluyendo joint ventures, coinversión, adquisiciones directas o indirectas (constituyendo filiales íntegramente participadas) de Hoteles y/o participaciones de control o minoritaria en sociedades. Además, los Hoteles podrán ser adquiridos a través de todo tipo de contratos y estructuras (incluyendo sin limitación, compra directa, a través de la adquisición del capital de sociedades y/o a través de compra de deuda).

Con el fin de obtener una cartera diversificada durante el Periodo de Ejecución Inicial y en base al tamaño objetivo de la sociedad para ese periodo (que inicialmente se fija en un NAV — Net Asset Value — de la cartera de la Sociedad de 400 millones de euros) no se podrán haber invertido más del 20% de los fondos propios de la Sociedad en un solo activo, salvo autorización expresa de la Junta General a propuesta del Consejo.

(e) Apalancamiento: en la medida de lo razonable y adecuado, se suscribirá financiación bancaria o de terceros, sujeta a los siguientes principios:

- (i) Una vez finalizado el Periodo de Ejecución Inicial y ya con el porfolio de activos estabilizados (a estos efectos, se entenderá por activos estabilizados aquellos activos que hayan generado rentas una vez incorporados a la Sociedad durante al menos un año para activos catalogados como Core, dos años para activos catalogados como Value Added y tres años para activos catalogados como Promoción, y ello con arreglo a las categorías de activos según lo dispuesto en el punto 2. c) anterior), el endeudamiento total de la Sociedad, representado por la suma de los préstamos de la Sociedad (netos de tesorería) estará limitado a un máximo del 50% del GAV total más reciente de los activos de la Sociedad, salvo que en la actualización del Plan de Negocios que apruebe el Consejo se establezca otra cosa.
- (ii) La financiación para las adquisiciones será evaluada individualmente para cada operación, y/o de manera corporativa global, dependiendo de las opciones y el entorno del mercado y las necesidades de la Sociedad.

- (iii) El endeudamiento para la promoción de hoteles deberá, en la medida de lo posible, quedar aislado (“ring-fenced”) para evitar vincular otros activos de la Sociedad.
- (f) Liquidez: En el caso de que el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) no aporte liquidez suficiente a los accionistas, el Consejo de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación de los mecanismos de liquidez que considere convenientes, que implicará la implementación de un programa específico de liquidez a partir del vencimiento del tercer año de la incorporación al MAB, y de cinco años de duración, consistente en la recompra de hasta el 20% de las acciones emitidas y en circulación en cada momento. En el caso de que la Junta General de Accionistas de la Sociedad no aprobara la solicitud de incorporación al MAB en el plazo legal previsto para ello, el programa de liquidez se implementará en los mismos plazos fijados anteriormente o tan pronto como razonablemente sea posible tras la adopción de dicha decisión.

La Sociedad podrá financiar el programa de recompra de acciones con diferentes instrumentos, entre los que podría encontrarse la rotación y venta parcial o total de activos en cartera, y se ajustará en todo caso a la normativa que le resulte de aplicación en cada momento, la de sociedades de capital o la de las cotizadas, dependiendo de si las acciones están admitidas a negociación en el MAB o coticen en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores o no.

En el caso de que las acciones de la Sociedad comiencen a cotizar en las Bolsas de Valores, este programa de recompra de acciones podrá quedar sin efecto.

3. ESTRUCTURA CORPORATIVA

3.1 Miembros del Equipo Directivo

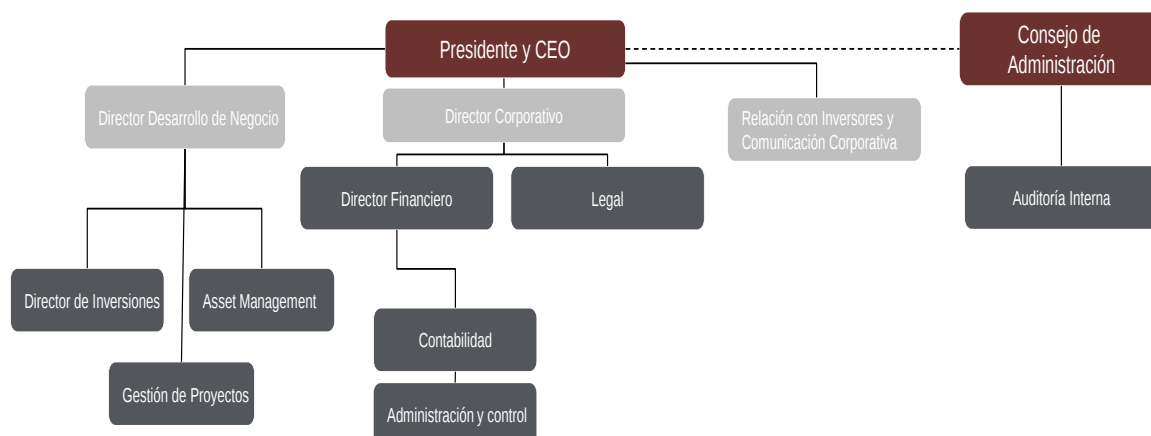
Las operaciones ordinarias de la Sociedad, incluida la implementación de la Estrategia de Inversión, será llevada a cabo, en todo momento, por un número suficiente de profesionales altamente cualificados con amplia experiencia en el mercado inmobiliario y hotelero (el Equipo Directivo), del que formarán parte necesariamente las Personas Clave (tal y como este término se define a continuación). El Equipo Directivo estará apoyado por los restantes empleados de la Sociedad, los cuales implementarán las funciones que le sean asignadas en cada uno de los departamentos de la estructura organizativa de la Sociedad (el Staff General).

Personas Clave:

- D. Javier Illán (Presidente y Consejero Delegado - CEO)
- D. Remigio Iglesias (Director de Desarrollo de Negocio)
- D. Juan Odériz (Director General Corporativo)

El Equipo Directivo estará conformado por las Personas Clave y por el Director Financiero, el Director de Inversiones y el Responsable de Relación con Inversores.

A continuación, se muestra un cuadro descriptivo simplificado de la estructura organizativa de la Sociedad:



3.2 Consejo de Administración de la Sociedad

El Consejo estará inicialmente formado por un mínimo de cinco consejeros y un máximo de doce. Los consejeros no independientes, tendrán la consideración de ejecutivos o dominicales.

Los consejeros no ejecutivos tendrán derecho a percibir una retribución que consistirá en una cantidad fija anual y dietas por asistencia. Los miembros ejecutivos del Consejo no percibirán remuneración por su condición de consejero, sin que sea esto impedimento para la percepción de remuneración (fija y variable) por las labores ejecutivas que realicen para la Sociedad y/o su participación en el Plan de Incentivo (tal y como se detalla en la sección 3.3 posterior).

Las siguientes Personas Clave serán designadas consejeros y ocuparán los puestos en el Consejo que se indican a continuación:

- (a) D. Javier Illán Plaza será designado Presidente y consejero delegado (CEO, delegándole las facultades delegables del Consejo que no hubieran sido atribuidas a otros órganos; y
- (b) D. Remigio Iglesias Surribas como Vocal y Vicepresidente segundo.

3.3 Remuneración del Equipo Directivo y resto de empleados

Con el fin de optimizar los salarios de personal de la Sociedad, y que estos sean decrecientes en términos relativos a medida que el NAV de la Sociedad se incremente por encima de los 400 millones de euros, y para reforzar el alineamiento entre los intereses de los accionistas con los intereses del Equipo Directivo y el resto de empleados de la Sociedad, se propone una estructura de remuneración anual (compuesta de un salario y bonus) para todos los empleados de la Sociedad, así como un plan de incentivos (promote) indexado a la rentabilidad de los Accionistas y al cumplimiento del Plan de Negocio cuyos beneficiarios serán los miembros del Equipo Directivo. Asimismo, las Personas Clave tendrán derecho a percibir una compensación especial en determinados supuestos extraordinarios y una indemnización por la terminación unilateral por la Sociedad de sus contratos.

3.3.1 Remuneración anual de los empleados

El salario, bonus y condiciones laborales del Equipo Directivo y resto de empleados de la Sociedad se regularán en cada uno de sus respectivos contratos con la Sociedad para el período de duración que se establezca en los mismos. El Consejero Delegado de la Sociedad podrá determinar a su discreción o, según corresponda, proponer a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para que a su vez dicha Comisión eleve a la aprobación del Consejo, la asignación específica de las bolsas de Salarios y Bonus que se hubieran devengado en un año concreto a cada uno de los miembros del Equipo Directivo y resto de empleados de conformidad con lo establecido en sus respectivos contratos con la Sociedad. La asignación específica que corresponda al Consejero Delegado se aprobará por el Consejo de Administración previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

3.3.1.1 Retribución fija (Salario)

La suma de los Salarios de todos los miembros del Equipo Directivo y del resto de empleados que la Sociedad vaya incorporando a su plantilla con carácter anual será el 1% del NAV de la Sociedad a cierre del 31 de diciembre de cada año hasta que éste alcance los 400 millones de euros (desde ese momento la suma fija de los Salarios se mantendrá invariable y ya no será actualizada al alza). En consecuencia, el Salario de cada uno de los miembros del Equipo Directivo y del resto de la plantilla será actualizado al inicio de cada anualidad hasta que el NAV alcance la citada cifra de 400 millones de euros y, a partir de entonces, la retribución fija con carácter anual no podrá superar los 4 millones de euros.

Si dentro del límite anteriormente establecido para la totalidad de los Salarios fijos de la Sociedad en virtud de los respectivos contratos de trabajo, la suma de los Salarios de los miembros del Equipo Directivo y el resto de empleados devengados mensualmente a lo largo de una anualidad no llegaran a sumar en un año concreto el 1% del NAV (nuevamente, con la limitación conjunta máxima de los 4 millones de euros referida anteriormente), el Consejero Delegado decidirá la asignación de sobrante lo cual comunicará a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones indicando la asignación del excedente que exista hasta el límite máximo fijado del 1% del NAV, entre los miembros del Equipo Directivo y el resto de los empleados.

3.3.1.2 Retribución variable (Bonus)

Una vez el NAV de la Sociedad alcance la cifra de 400 millones de euros y en el supuesto de que la cartera de activos operativos estabilizados de la Sociedad (a estos efectos, se entenderá por activos estabilizados aquellos activos que hayan generado rentas desde el momento de incorporación a la sociedad durante al menos un año para activos catalogados como Core, dos años para activos catalogados como Value Added y tres años para activos catalogados como Promoción, y ello con arreglo a las categorías de activos según lo dispuesto en el punto 2. c) anterior) genere un Gross Yield On Cost (definido como las rentas brutas devengadas por la cartera de activos estabilizada dividido entre el coste de adquisición más los costes de desarrollo / Capex en su caso) igual o superior al 6% anual, se devengará y liquidará anualmente a favor del conjunto del Equipo Directivo y el resto de empleados un importe en efectivo total equivalente al mayor de:

- (i) la diferencia positiva entre (A) la suma de los Salarios del personal (esto es, como máximo y en conjunto cuatro (4) millones de euros) y (B) la cantidad correspondiente al 7% del Gross Rental Income (definido como el total de rentas devengadas por la Sociedad durante el ejercicio en análisis)
- (ii) el 1% del exceso del NAV sobre los 400 millones de euros (ajustado por dividendos u otra forma de retribución a los accionistas).

El Gross Rental Income y el NAV se tomarán a 31 de diciembre de cada año.

El importe resultante de la totalidad de los Bonus abonados al equipo durante una anualidad no podrá superar el 0,5% del NAV de la compañía a fecha de cierre de la anualidad en análisis.

En el caso de que las métricas anteriormente fijadas no llegaran a cumplirse en la anualidad de análisis, el Equipo Directivo y el resto de los empleados solo tendrán derecho a percibir la retribución fija y no el referido Bonus.

Dentro de los parámetros anteriormente fijados, la cifra concreta de Bonus, si procede, para cada miembro del Equipo Directivo y el resto de empleados será asignada en base a la decisión del Consejero Delegado y las características esenciales del puesto desarrollado por cada miembro del Equipo Directivo durante la anualidad en análisis, tales como (i) su relevancia en la Sociedad, (ii) su impacto en el desarrollo de la Sociedad y (iii) el alcance de la responsabilidad asumida y (iv) el cumplimiento de los objetivos individuales que puedan establecerse en sus contratos.

3.3.4 Plan de Incentivos (Promote)

El Plan de Incentivos se establece para promover y remunerar al Equipo Directivo por el retorno adicional que haya generado en cada anualidad a los accionistas de la Sociedad; es decir, únicamente en los casos de que se supere anualmente un umbral predeterminado de rentabilidad (*hurdle rate*) el Equipo directivo tendrá derecho a percibir una parte del exceso de rentabilidad generado sobre el objetivo inicialmente previsto para la sociedad y sus accionistas.

El modelo y las métricas fijadas para la obtención del Promote pretenden incentivar al Equipo Directivo a superar la rentabilidad objetivo y obtener la mayor rentabilidad posible para la Sociedad y los accionistas y, al mismo tiempo, alinear los intereses de las partes en caso de que el rendimiento anual no alcance las expectativas de rentabilidad previstas.

El Plan de Incentivos (Promote) se regirá de acuerdo a lo regulado en la presente Política de Gestión y será aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a los efectos de lo previsto en el artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital.

Definiciones:

- El Período de Cálculo a tener en cuenta para calcular el Retorno del Accionista será desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año. El Período de Cálculo Inicial será el período que comience el 1 de enero de 2019 y termine el 31 de diciembre de 2019.
- NAV Inicial: NAV de la Sociedad disponible a 31 de diciembre de 2018.
- NAV Final del Periodo de Cálculo: es el NAV de la Sociedad a final de cada Periodo de Cálculo.
- El valor High-Water Mark es el mayor entre (i) el NAV Inicial, (ii) NAV Final del Periodo de Cálculo anterior y (iii) el NAV Final del Periodo de Cálculo más reciente respecto del cual se haya devengado el Promote.
- La Tasa de Retorno del Accionista (TSR), durante un Período de Cálculo determinado es el Retorno del Accionista para dicho período dividido por, respecto al Período de Cálculo Inicial, el NAV Inicial y, respecto de los Periodos de Cálculo subsiguientes, el High Water Mark, expresado en porcentaje.
- El Retorno del Accionista es la suma de (a) el incremento del NAV durante dicho Período de Cálculo menos los ingresos netos de cualquier emisión de acciones durante dicho Período de Cálculo; y (b) los dividendos totales (o cualquier otra forma de remuneración o distribución a los accionistas) que se paguen en dicho Período de Cálculo.

A efectos de ponderar correctamente dichas emisiones de acciones en la fórmula de cálculo del Promote, en los ejercicios en los que se produzcan ampliaciones de capital, se procederá de la siguiente manera:

- (i) Se sumará al High Water Mark el capital ponderado procedente de la ampliación de capital (“capital ponderado”). A estos efectos se considerará capital ponderado a la suma de todas las disposiciones realizadas por la Sociedad de los fondos obtenidos en las mismas para la adquisición de activos multiplicadas por los días restantes hasta el final del año y dividido entre 365 días (el “capital ponderado”).
- (ii) El porcentaje del capital ponderado en relación con el importe efectivo de todas las ampliaciones de capital se denominará “porcentaje de ponderación del capital”.
- (iii) Se descontará de cada ampliación de capital los costes totales de la ampliación de capital multiplicados por el “porcentaje de ponderación del capital”.
- (iv) La tasa de Rentabilidad del Accionista (TSR) durante dicho Periodo de Cálculo es el Retorno del Accionista para dicho periodo dividido por el High Water Mark incrementado en el capital ponderado.

El NAV de la Sociedad se calculará semestralmente por la Sociedad de acuerdo con las NIIF-UE y/o los estándares European Listed Property Association (EPRA) sobre la base de la valoración más reciente disponible de los activos inmobiliarios de la Sociedad aprobada por el Consejo. Las valoraciones de los activos inmobiliarios de la Sociedad se realizarán con fecha 30 de junio y 31 de diciembre de cada año. Las valoraciones serán realizadas por un experto independiente acreditado por la RICS que será designado por la Sociedad. Las valoraciones de los activos inmobiliarios de la Sociedad se realizarán de acuerdo con los criterios de valoración inmobiliaria internacionalmente aceptados.

Por tanto, para poder devengar el Promote deberán superarse los siguientes umbrales durante el Periodo de Cálculo correspondiente:

- a) La Tasa de Retorno del Accionista (TSR) del Periodo de Cálculo debe ser superior al objetivo de rentabilidad mínima anual (*hurdle rate*) fijado para la Sociedad (que se fija en el 9% anual);
- b) La suma del NAV de la Sociedad el último día de ese Periodo de Cálculo menos los ingresos netos de cualquier emisión de acciones durante dicho Periodo de Cálculo o durante cualquier Periodo de Cálculo anterior desde el Periodo de Cálculo más reciente respecto del cual se haya pagado el Promote, incrementado por los dividendos totales (o cualquier otra forma de remuneración o distribución a los accionistas) que se paguen en tal Periodo de Cálculo o en cualquier Periodo de Cálculo anterior desde el Periodo de Cálculo más reciente respecto del cual se haya pagado el Promote, debe superar el High Water Mark.

De este modo, sólo en el caso de que durante el Periodo de Cálculo se superen los umbrales anteriormente especificados, corresponderá al Equipo Directivo el cobro del Promote pagadero en acciones de la Sociedad. El importe del Promote, será la suma de (i) el 20% del exceso de rentabilidad sobre el 9%, si el TSR se sitúa entre el 9% y el 11% al final del Periodo de Cálculo; y (ii) el 30% del exceso de rentabilidad sobre el 11%, si el TSR se sitúa por encima del 11% al final del Periodo de Cálculo. En consecuencia, la Sociedad devengará a favor del Equipo Directivo un número de acciones equivalente a dividir el importe del Promote entre el NAV por acción al final del periodo de cálculo.

La Sociedad atenderá el pago de las acciones devengadas en virtud del Plan de Incentivos tan pronto como razonablemente sea posible, y en el año natural tras el último día del Período de Cálculo, en primer lugar, mediante la entrega a los beneficiarios de acciones propias (autocartera) que la Sociedad pudiera tener o la Sociedad hubiera decidido adquirir de forma derivativa (ya sea a través de la ejecución de recompras en mercado abierto, programas de recompra u operaciones de bloques) conforme a la autorización que conceda la Junta General al Consejo y, en caso de no ser suficientes, mediante la entrega de acciones de nueva emisión. Durante el período de tiempo que la Sociedad esté en el MAB, el Consejo de Administración podrá proponer a la Junta General de la Sociedad la aprobación de un aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente o por compensación de créditos a fin de entregar acciones de nueva emisión a los beneficiarios del Plan de Incentivos. Tras la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas, el Consejo de Administración podrá proponer a la Junta General un aumento de capital por compensación de créditos o emitir las nuevas acciones al amparo de la autorización que conceda la Junta General al Consejo para aumentar capital con exclusión del derecho de suscripción preferente.

En el supuesto de que no fuera posible entregar la totalidad de las acciones devengadas a los beneficiarios del Promote en los plazos previstos (ya sea porque la Junta General no aprobara el referido aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente o por compensación de créditos, la autorización al Consejo para la adquisición derivativa de acciones propias, la autorización al Consejo para aumentar capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, o revocara posteriormente cualesquiera de estas autorizaciones), la Sociedad estará obligada a pagar a los beneficiarios del Plan de Incentivos el contravalor económico de las acciones restantes devengadas en virtud del Promote. A estos efectos, se tendrá en cuenta el importe resultante de dividir el EPRA NAV al cierre del ejercicio que dio origen al derecho al Promote entre el número de acciones de la Sociedad existentes a la misma fecha.

El Consejero Delegado propondrá a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el porcentaje concreto de la Bolsa de Promote devengada a asignar a cada uno de los beneficiarios del Promote para que a su vez esa Comisión someta dicha asignación a la aprobación del Consejo.

El Consejo de Administración determinará el número de acciones que finalmente le corresponda a cada beneficiario del Promote en función de los siguientes factores (a) las características esenciales del puesto desarrollado por el beneficiario (tales como su relevancia en la Sociedad, su impacto en el desarrollo de la Sociedad y el alcance de la responsabilidad asumida), (b) el número máximo de acciones potenciales a percibir en concepto de Promote comunicado al beneficiario al cierre del año anterior (que, en ningún caso, podrá ser mayor que los porcentajes de la Bolsa de Promote que se indiquen en los contratos de la Sociedad con cada uno de dichos beneficiarios), y (c) el grado de cumplimiento por el beneficiario de cualesquiera otros criterios y parámetros fijados por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones como condición para su percepción en el ejercicio correspondiente y comunicados al beneficiario al cierre del año anterior. A efectos aclaratorios, se establece por tanto que el consejero delegado podrá proponer a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que el número de acciones que pudiera corresponder en concepto de Promote a uno o varios beneficiarios en un periodo de cálculo concreto pudiera ser cero, si se considerara que en la generación del Promote su participación ha sido deficiente y no ha cumplido con sus obligaciones y objetivos individuales

Los beneficiarios del Plan de Incentivos asumirán un compromiso de no disposición (*lock-up*) de acciones con carácter progresivo de tal forma que desde la fecha de cierre del ejercicio en que hubieran generado el derecho a recibir las acciones, es decir desde el 31 de diciembre del ejercicio en análisis hasta el cumplimiento de las fechas previstas de vencimiento del *lock-up*, los perceptores de las acciones si bien tendrán derecho a recibir los dividendos que estar pudieran generar, no podrán disponer (enajenar) de las mismas de acuerdo al calendario siguiente:

- Los beneficiarios podrán disponer de 1/3 de las acciones devengadas bajo el Promote transcurridos 12 meses desde la fecha en que hubieran tenido derecho a recibir las acciones devengadas en un Período de Cálculo concreto;
- Los beneficiarios podrán disponer de 1/3 de las acciones devengadas bajo el Promote transcurridos 18 meses desde la fecha en que hubieran tenido derecho a recibir las acciones devengadas en un Período de Cálculo concreto;
- Los beneficiarios podrán disponer de 1/3 de las acciones devengadas bajo el Promote transcurridos 24 meses desde la fecha en que hubieran tenido derecho a recibir las acciones devengadas en un Período de Cálculo concreto.

Sin perjuicio del derecho a obtener una renuncia de la Sociedad (*waiver*) sobre cualquier compromiso de no disposición (*lock-up*) de acciones que se mantuviera vigente a la fecha de terminación de su contrato en relación a sus acciones en virtud del Promote, el compromiso de no disposición de acciones no aplicará en los siguientes eventos: (i) la disposición de acciones para financiar el pago o el cumplimiento por parte del beneficiario de cualquier obligación tributaria que surja en relación con la adquisición de las acciones devengadas en virtud del Promote; y (ii) la disposición de las acciones devengadas en virtud del Promote en caso de oferta de adquisición o venta de la Sociedad recomendada por el Consejo de Administración o si la ley requiere al beneficiario que disponga de dichas acciones.

3.3.5 Período mínimo de permanencia y compensación por terminación de los contratos de las Personas Claves con la Sociedad

Con el fin de asegurar la ejecución del Plan de Negocio, mediante la permanencia de las personas clave hasta la finalización del proceso de transformación, reposicionamiento y estabilización de la cartera de activos adquiridos, la Sociedad suscribirá con cada una de las Personas Claves en sus respectivos contratos mercantiles o laborales (según corresponda) un compromiso de permanencia (el “**período mínimo de permanencia**”) hasta la fecha más tardía entre (i) 5 años desde la incorporación al MAB y (ii) 5 años desde la fecha ejecución de la última ampliación de capital aprobada por la Junta General de accionistas, salvo que a la aprobación de dicha ampliación de capital La Junta acuerde otro periodo mínimo de permanencia de acuerdo a los periodos de estabilización de los nuevos activos adquiridos con los fondos de la última ampliación, según a la definición de activos operativos estabilizados de la Sociedad en el punto 3.3.1.2 anterior.

Pagos compensatorios en caso de terminación unilateral por la Sociedad de los contratos con las Personas Claves, sin que esté referida a un supuesto extraordinario o un incumplimiento grave o culpable de las Personas Claves:

- (i) Durante el periodo mínimo de permanencia: El periodo mínimo de permanencia es de obligado cumplimiento para la Sociedad, por tanto, la Sociedad estará obligada a abonar, en caso de terminación unilateral por la Sociedad de los contratos con las Personas Claves, con anterioridad a la finalización del periodo mínimo de permanencia y sin que esté referida a un incumplimiento grave o culpable de las Personas Claves, una compensación económica equivalente a la

retribución anual (Salario y Bonus) a percibir por la persona clave por los años restantes de contrato hasta la finalización del periodo mínimo de permanencia definido en el apartado 3.3.5 anterior más el Promote devengado hasta la fecha. La indemnización deberá ser calculada individualmente y de acuerdo a sus condiciones contractuales de cada uno de las personas clave y tomando como referencia el último salario y bonus devengado.

- (ii) Superado el periodo mínimo de permanencia: En caso de terminación unilateral por la Sociedad de los contratos con las Personas Claves, sin que esté referida a un incumplimiento grave o culpable de las Personas Claves, con posterioridad a la finalización del periodo mínimo de permanencia, la sociedad estará obligada a abonar, calculada individualmente y de acuerdo a sus condiciones contractuales, una compensación económica equivalente a tres veces al Consejero Delegado y dos veces a la Persona clave la última retribución anual (Salario y Bonus) percibida más el Promote devengado hasta la fecha.

En ambos supuestos y debido a que en la presente Política existe una limitación de actualización de salarios una vez superado un NAV de 400M€, si el NAV de la compañía fuera superior a 400M€ la indemnización será calculada en base a 1.5 veces el último salario y bonus. Asimismo, la Persona Clave tendrá derecho a percibir el Promote que esta hubiera devengado desde el inicio del año de terminación del Contrato y hasta la fecha de terminación de su Contrato. Esta indemnización se pagará íntegramente en efectivo tan pronto como razonablemente sea posible tras la terminación del Contrato y dentro del año natural en que se produzca la terminación.

Ausencia de pagos compensatorios en caso de terminación unilateral por la Sociedad de los contratos con las Personas Clave como consecuencia de una conducta dolosa y culpable en el ejercicio de las funciones de la Persona Clave:

En caso de terminación unilateral por la Sociedad de los contratos con las Personas Claves por una conducta dolosa y culpable en el ejercicio de sus funciones, que perjudique los intereses de la Sociedad, o por cualquier acción u omisión contraria a la ley o a los Estatutos o realizadas incumpliendo los deberes inherentes al desempeño de su posición que causen daño a la Sociedad, la Persona Clave no tendrá derecho a compensación económica alguna, salvo la liquidación que legalmente pudiera corresponderle de las cantidades que tenga pendientes conforme a su respectivo contrato.

Pagos compensatorios en caso de terminación de los contratos con las Personas Claves por un Supuesto Extraordinario:

- (i) Definición de Supuestos Extraordinarios y terminación del contrato a instancia de la Persona Clave:

En el supuesto de que se produzca durante el desarrollo del curso ordinario de las actividades de la Sociedad la destitución del Consejero Delegado o la revocación de cuantas facultades tuviera delegadas a su favor por el Consejo de Administración, ya sea por una modificación estructural de la Sociedad por fusión o absorción, la aprobación de la disolución o liquidación de la Sociedad por sus accionistas excluida la liquidación por insolvencia, o una modificación de la titularidad accionarial de la Sociedad que resulte en una adquisición mayoritaria o en un supuesto de toma de control de la Sociedad (según el umbral de “control” se define en la normativa del MAB vigente o, en caso de que las acciones de la Sociedad hayan sido admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas, en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores), o ya sea como consecuencia de un proceso de venta privada o una oferta pública o no de adquisición de acciones (cualquiera de ellos, un “Supuesto Extraordinario”).

En el caso de que el Supuesto Extraordinario se produjera antes de la finalización del periodo mínimo de permanencia, el Consejero Delegado tendrá la opción, en el plazo de 12 meses desde la fecha de efectividad del Supuesto Extraordinario, a terminar voluntariamente su contrato con la Sociedad y cesar en su puesto, teniendo derecho a percibir una compensación especial equivalente a un porcentaje del 3% del mayor valor entre (a) el NAV de la Sociedad a fecha del último día del semestre más próximo al que se produzca el Supuesto Extraordinario, (b) el valor de liquidación de la Sociedad, y (c) el precio ofrecido por las acciones de la Sociedad en la operación que haya resultado en una adquisición de control de la Sociedad y/o Supuesto Extraordinario. Si el Consejero Delegado ejercita su derecho de terminación del contrato que le une con la Sociedad, tendrá derecho a obtener una renuncia de la Sociedad (*waiver*) sobre cualquier compromiso de no disposición (*lock-up*) de acciones que se mantuviera vigente a la fecha de terminación de su contrato en relación a sus acciones en virtud del Promote.

Si el Consejero Delegado no ejercitara su derecho a terminar en dicho plazo, el contrato mantendrá la vigencia en la nueva situación, salvo que la Sociedad y el Consejero Delegado acuerden otro contenido.

Si el resto de personas claves de la sociedad diferentes al Consejero Delegado, como consecuencia del supuesto extraordinario fueran apartados del contenido de su labor y/o de las atribuciones y cargos que desempeñaban hasta el momento, igualmente tendrán la opción, en el plazo de 12 meses desde la fecha de efectividad del Supuesto Extraordinario, a terminar su contrato con la Sociedad y cesar en su puesto, teniendo derecho a percibir una compensación especial equivalente a un porcentaje del 1% del NAV de la compañía.

(ii) Terminación de los contratos con las Personas Claves a instancia de la Sociedad:

En caso de que el contrato de la Sociedad con las Personas Clave se extinga a instancias de la Sociedad, y siempre que dicha extinción no esté referida a un incumplimiento grave o culpable de los cometidos de las Personas Claves, en cuyo caso resultará de aplicación lo previsto específicamente para este supuesto, las Personas Clave tendrán derecho a percibir una compensación especial en efectivo que se calculará según la terminación se haya producido antes o después de la finalización del periodo mínimo de permanencia:

▪ Antes de la finalización del periodo mínimo de permanencia:

La compensación especial será equivalente a la compensación que le resulte de aplicación según el apartado “Pagos compensatorios en caso de terminación unilateral por la Sociedad de los contratos con las Personas Claves, sin que esté referida a un incumplimiento grave o culpable de los cometidos de las Personas Claves” anterior y resultará pagadera en el mismo tiempo y forma.

Adicionalmente a lo anterior, las Personas Clave tendrán derecho a percibir una compensación en efectivo equivalente a, en el caso del Consejero Delegado, el 5% y, en el caso del resto de las Personas Clave, el 3%, del mayor valor entre (a) el NAV de la Sociedad a fecha del último día del semestre más próximo al que se produzca el Supuesto Extraordinario, (b) el valor de liquidación de la Sociedad, y (c) el precio ofrecido por las acciones de la Sociedad en la operación que haya resultado en una adquisición de control de la Sociedad. Esta compensación especial se abonará en efectivo tan pronto como razonablemente sea posible tras la terminación del contrato y dentro del año natural en que se produzca la terminación.

La Persona Clave tendrá derecho a obtener una renuncia de la Sociedad (*waiver*) sobre cualquier compromiso de no disposición (*lock-up*) de acciones que se mantuviera vigente a la fecha de terminación de su contrato en relación a sus acciones en virtud del Promote.

- Después de la finalización del periodo mínimo de permanencia:

La compensación especial será equivalente a la compensación que le resulte de aplicación según el apartado 3.3.5 “Pagos compensatorios en caso de terminación unilateral por la Sociedad de los contratos con las Personas Claves, sin que esté referida a un incumplimiento grave o culpable de los cometidos de las Personas Claves” anterior y resultará pagadera en el mismo tiempo y forma.

Adicionalmente a la compensación anteriormente descrita, las personas claves tendrán derecho a percibir una compensación extraordinaria y equivalente a la que les hubiera correspondido en los 12 meses posteriores a la fecha de terminación de los contratos, medido de acuerdo a las mismas métricas de los planes de incentivos recogidos en el presente documento, siempre que la terminación de los contratos se produzca en una anualidad que venga precedida por un ejercicio en que la sociedad hubiera alcanzado los objetivos mínimos de rentabilidad (TSR 9%) fijados para el devengo del plan de incentivos objeto de la misma (Terminación con cumplimiento de objetivos). La Compensación extraordinaria será abonada por la sociedad en los 3 meses posteriores al cierre de las cuentas del año posterior a la terminación.

Si por el contrario la sociedad no hubiera alcanzado los objetivos previstos en la anualidad anterior a la fecha efectiva de la terminación del contrato, la persona clave no tendrá derecho a percibir la compensación adicional y únicamente recibirá la compensación regulada en el párrafo anterior.

La Persona Clave tendrá derecho a obtener una renuncia de la Sociedad (*waiver*) sobre cualquier compromiso de no disposición (*lock-up*) de acciones que se mantuviera vigente a la fecha de terminación de su contrato en relación a sus acciones en virtud del Promote.

3.3.6 Plan de Incentivos (IPO MIP)

El Plan de Incentivos (IPO Management Incentive Plan, IPO MIP por sus siglas en inglés) se compone de incentivos en acciones y efectivo, ofrecido por la Sociedad, con el objetivo de retener, incentivar, motivar y premiar a los miembros del Equipo Directivo por la consecución de una rentabilidad extra para el accionista con motivo de un evento de liquidez que genere para los accionistas un extra de rentabilidad.

El IPO MIP prevé el pago de una remuneración extraordinaria de éxito a favor de los miembros del Equipo Directivo si con motivo de cualquier evento de liquidez, ya sea mediante una IPO, oferta de venta –y, en su caso, de suscripción– de acciones de la Sociedad, o, sin la realización de una oferta de venta ni de suscripción de acciones, tal evento genere y produzca un beneficio superior a favor de los accionistas de la sociedad, el cual al no estar recogido en los planes de incentivos descritos daría derecho a percibir a las personas claves una retribución consecución de tal objetivo, el cual se producirá únicamente si se produce tal generación de extra de valor. El IPO MIP estará reconocido en los términos y condiciones del contrato de los miembros del Equipo Directivo con la Sociedad. El importe conjunto de la retribución extraordinaria del IPO MIP para todos los miembros del Equipo Directivo será equivalente al resultado de aplicar el 20% a la siguiente fórmula:

Valor de la Sociedad en el evento de liquidez — Valor Inicial de la Sociedad — Ampliaciones de Capital + Dividendos - Promote Equipo Directivo - Objetivo de Rentabilidad Anual Mínimo
– Costes de transacción.

A estos efectos:

- a) El “Valor de la Sociedad en el evento de liquidez”: se corresponderá con el valor o precio atribuido a la Sociedad o a sus acciones en el marco del evento de liquidez que pueda producirse mediante cualquier tipo de operación corporativa que genere liquidez a los accionistas. En el caso del evento de liquidez se produzca mediante una IPO dicho valor tiene que ser superior al NAV publicado de la Sociedad y se descontarán los Costes de transacción propios de la IPO.
- b) El “Valor Inicial de la Sociedad” es el valor atribuido a la Sociedad a la fecha de incorporación al MAB (esto es, el precio inicial de cotización de las acciones de la Sociedad en el MAB que fije la Sociedad multiplicado por el número total de acciones que efectivamente se incorporen al MAB).
- c) El “Promote Equipo Directivo” será el valor de mercado en cada una de las correspondientes fechas de devengo de las acciones que, en su caso, se hubieran devengado y pagado a los miembros del Equipo Directivo en virtud del Plan de Incentivos (Promote) durante el período comprendido entre la incorporación al MAB y el evento de liquidez.
- d) El “Objetivo de Rentabilidad Anual Mínimo” será el 9% anual compuesto sobre el NAV de la Sociedad a la fecha de incorporación al MAB y sobre las posteriores ampliaciones de Capital realizadas en sus correspondientes fechas de ejecución.

La condición se dará por cumplida, si se produce tal evento de liquidez, lo cual daría derecho a percibir al equipo directivo la compensación económica pactada independientemente de que el accionista decía acogerse o no a tal posibilidad. Si el evento de liquidez no se dirige al total de las acciones el IPO MIP será proporcional al capital que sea objeto del evento de liquidez. La liquidación del IPO MIP a sus beneficiarios se hará íntegramente en efectivo y se abonará tan pronto como razonablemente sea posible y dentro de los dos meses siguientes al evento de liquidez.

4. GASTOS DE LA SOCIEDAD

4.1. Gastos Generales

El Equipo Directivo se compromete a mantener una política de eficiencia y razonabilidad en los gastos derivados de la actividad (los Gastos Generales).

Dichos Gastos Generales dependerán, en gran medida, de una efectiva gestión de los recursos por parte del Equipo Directivo y muy especialmente de las decisiones que adopten las Personas Clave. Los Gastos Generales se clasifican fundamentalmente en: Gastos Estructurales y Gastos Vinculados a los Hoteles.

4.1.1 Gastos Estructurales

Los Gastos Estructurales se fijan en un 1,5% del NAV de la Sociedad. Tendrán la consideración de gastos estructurales: los gastos fijos de Salarios, los costes del consejo y sus comisiones y los gastos corporativos generales necesarios para la correcta gestión de la Sociedad (los Gastos Estructurales). A continuación, se incluye a título enunciativo una lista de los siguientes Gastos Estructurales:

- (i) La retribución fija (Salarios) regulada en el apartado 3.3.1.1 anterior de todo el personal necesario (Equipo Directivo y resto de empleados) para gestionar y administrar el volumen de activos e inversión propuesto en el Plan de Negocios;
- (ii) El presupuesto de gastos destinados a los órganos de gobierno de la sociedad (Consejo de Administración, Comisión de Auditoría y Control y Comisión de Nombramientos y Retribuciones);
- (iii) Honorarios y gastos de tasadores, auditores, asesores fiscales y contables de la sociedad/tasaciones;
- (iv) Asesoramiento legal, tasas y gastos y cualquier otro coste procesal de la Sociedad;
- (v) Primas de seguro en relación con la Sociedad;
- (vi) Alquileres de locales y oficinas de la Sociedad y suministros de las mismas;
- (vii) Gastos de publicidad, marketing, relaciones públicas, desarrollo de página web y comerciales;
- (viii) Gastos originados por las revisiones de las rentas;
- (ix) Gestión de cobros;
- (x) Consultoría de planificación estratégica;
- (xi) Relaciones Públicas/consultoría política en relación con la solicitud de planificaciones;
- (xii) Marketing/gestión de eventos de diseño de folletos y branding;
- (xiii) Diseño gráfico;
- (xiv) Técnicos y/o administrativos en las obras, si fuese necesario;
- (xv) Costes derivados de la organización de las reuniones con la Sociedad e impresión de circulares e informes, y avisos (incluyendo los costes de facilitar la información tributaria) a los inversores, incluyendo todos los gastos de viaje para atender a dichas reuniones incurridos por los representantes;
- (xvi) Todos los honorarios pagaderos por la gestión de los Inmuebles amparados bajo un contrato de gestión, y cualquier honorario y gastos pagaderos a cualquier gestor externo de tesorería o asesores que tengan que ver con la llevanza de la Sociedad;
- (xvii) Honorarios y gastos de custodia de la Sociedad y de cotización en los mercados de capitales;
- (xviii) Todos los gastos de viaje razonablemente incurridos por el Equipo Directivo con relación a gestión de la Sociedad, la obtención de fondos para la Sociedad, la relación con inversores y actividades similares;
- (xix) Costes derivados de transacciones fallidas con relación a los Hoteles, tales como: tasaciones, auditorías, due diligence (legales, técnicas, fiscales, laborales, ambientales, etc.); consultoría sobre edificios históricos/ conservación / paisaje urbano, muros medianeros y servidumbre de luces y vistas; consultoría técnica o especialistas de diseño; honorarios de consultores externos (incluidos los jurídicos y los honorarios profesionales), etc.;
- (xx) Honorarios derivados de la externalización de la gestión de Hoteles. Se entenderán como tales la gestión de cobros de rentas y demoras, gastos administrativos por los servicios, consultoría, contratación y costes de cobertura del seguro y administración de otros servicios, incluyendo la supervisión de las reparaciones, solicitudes de obras y supervisión del cumplimiento con las leyes medioambientales;
- (xxi) Gastos derivados de la estructuración o reestructuración corporativa o financiera de la Sociedad, incluidas los impuestos, tasas, precios públicos o costes especiales que por dichas operaciones pudieran devengarse a favor del regulador del mercado en el que cotice la Sociedad;

- (xxii) Impuestos, tasas, precios públicos o costes derivados de la cotización del Sociedad, tales como asesoramiento y o auditoria en materia de gobierno corporativo, servicios bursátiles, gestión de autocartera, informática, creación y mantenimiento de la página web corporativa, mantenimiento en el sistema de contratación del mercado en el que se cotice, etc.

4.1.2 Gastos Vinculados a los Hoteles

Tendrán la consideración de gastos vinculados a los Hoteles, todos aquellos costes y gastos recurrentes, vinculados con la propiedad y titularidad de edificios y Hoteles (los Gastos Vinculados a los Hoteles). Los Gastos Vinculados a los Hoteles se verán reflejados en el plan de negocio individual de cada inmueble. Con carácter ilustrativo, pero no limitativo, tendrán la consideración de Gastos Vinculados a los Hoteles los siguientes:

- (i) Impuestos, tasas y demás tributos devengados por la titularidad de los Hoteles (Gastos de comunidad, IBI, tasa de basuras, etc.);
- (ii) Mantenimiento preventivo y correctivo;
- (iii) Gastos legales y/o técnicos ordinarios;
- (iv) Agencias de alquiler, evaluaciones de valoración y asesoramiento;
- (v) Seguros contra incendios, continente, contenido, RC, etc.;
- (vi) Costes de restitución y reparación por la finalización del arrendamiento;
- (vii) Inspecciones estructurales y auditorias técnicas, y cualquier otra auditoria de obras a realizar en los Hoteles;
- (viii) Auditoría y asesoramiento medioambiental, para incluir evaluaciones ambientales y evaluaciones de amianto;
- (ix) Servicios de ingeniería civil de estructuras;
- (x) Dirección facultativa y gestión de contrataciones;
- (xi) Servicios de aparejadores/consultoría;
- (xii) Asesoramiento en salud y prevención de riesgos, incluyendo supervisión de planificación;
- (xiii) Normativa e inspección técnica de edificios;
- (xiv) Ingeniería e inspección de prevención de incendios;
- (xv) Ingeniería de fachadas;
- (xvi) Costes derivados y relacionados con la gestión del mantenimiento diario de los Inmuebles, en la medida en que no hayan recibido por otros cargos o departamentos.

4.2 Otros gastos de la sociedad

4.2.1 Gastos de Puesta en Marcha

Tendrán la consideración de gastos de puesta en marcha todos los gastos generados por el inicio de la actividad de la Sociedad los cuales se estiman en la suma de (i) el 3% de los fondos propios iniciales de la sociedad en concepto de estructuración y colocación, y (ii) los gastos necesarios incurridos en asesores externos y tasas a abonar (los Gastos de Puesta en Marcha). Igualmente se consideran gastos de puesta en marcha los derivados de las ampliaciones de capital que puedan realizarse en la compañía. En especial, con carácter enunciativo, pero no limitativo, serán Gastos de Puesta en Marcha los siguientes:

- (i) Honorarios de asesores legales, financieros, fiscales, asesores registrados y de cualquier otra clase (incluidos los de asesores, consultorías o asesores financieros y/o bancos de inversión por estructuración) incurridos en la preparación y conformación de este proyecto de inversión, incluidos aquellos incurridos en la preparación de la documentación requerida para la cotización de la Sociedad en el mercado regulado correspondiente;
- (ii) Los provenientes de mandatos a asesores, ya sean personas físicas o jurídicas, para la captación de fondos e inversores para la Sociedad, incluyendo al Equipo Directivo y personal general de la Sociedad (siempre y cuando estos no estuvieran percibiendo un salario de la Sociedad por este mismo concepto) y que culminen exitosamente con la captación de fondos y la incorporación de inversores a la Sociedad (los honorarios serán abonados a éxito y calculados sobre el importe de la inversión obtenida);
- (iii) Aranceles notariales, registrales y de cualquier otra clase incurridos en el registro de cualquier circunstancia concerniente a la Sociedad; y
- (iv) Gastos derivados de la incorporación a cotización de las acciones de la Sociedad en el mercado correspondiente (mercado continuo/ MAB), tales como tasas o precios de acceso al mercado.

4.2.2 Gastos Transaccionales

Tendrán la consideración de gastos transaccionales todos los gastos relacionados con la adquisición, inversión, desinversión y/o enajenación de los Hoteles y que a efectos contables puedan ser tenidos en consideración como mayor coste de adquisición o enajenación de conformidad con el Plan General Contable, estimados en la suma de: (i) el 3% del valor de incorporación de los activos en concepto de honorarios de intermediación, y (ii) los costes o gastos directos en los que se incurre en la adquisición de los inmuebles tales como servicios legales, tasaciones, Due Diligence, gastos notariales, registros, tasas, actos Jurídicos Documentados (AJD) o Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), los cuales serán conforme a mercado y cuyo alcance viene fijado en su caso por las diferentes normativas de las Comunidades Autónomas en donde resida el activo (los Gastos Transaccionales).

Con carácter ilustrativo, pero no limitativo, tendrán la consideración de Gastos Transaccionales los siguientes:

- (i) Honorarios de intermediación, comisión y/o consultares externos (incluidos los jurídicos y honorarios profesionales);
- (ii) Due diligence técnica, legal, fiscal, medioambiental, etc.;
- (iii) Valoraciones y tasaciones;
- (iv) Gastos y costes notariales y registrales;
- (v) Costes y gastos derivados del otorgamiento de préstamos/ créditos, incluidos los hipotecarios, asociados al Hotel;
- (vi) Gastos referentes a Impuesto de sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, impuestos sobre el valor añadido, así como cualquier otro impuesto, tasa o precio público devengado con motivo de las transacciones de Hoteles.

5. CONSEJERO DELEGADO

El Consejo ha nombrado a D. Javier Illán Plaza como CEO de la Sociedad, delegado en él las facultades delegables que no hubieran sido atribuidas a otros órganos.

6. EXCLUSIVIDAD Y CONFLICTOS DE INTERÉS

6.1. Exclusividad del Equipo Directivo

Durante la vigencia de los contratos de los miembros del Equipo Directivo, los miembros del Equipo Directivo no podrán invertir directamente en la adquisición de hoteles, ni ostentar cargos ejecutivos de dirección, o de cualquier otra manera invertir, colaborar o participar en otras sociedades que tengan como actividad principal la adquisición, gestión o explotación de establecimientos hoteleros, salvo por las excepciones expresamente dispuestas a continuación y/o que expresamente sean autorizados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

A estos efectos, y sin perjuicio de lo dispuesto más adelante en relación con D. Javier Illán Plaza, la totalidad de los miembros del Equipo Directivo ha declarado la no existencia de competencia efectiva en cualquiera de las sociedades de inversión en las que están presentes. En este sentido, todos ellos han declarado que las compañías en las que son accionistas relevantes y/o ocupan cargos directivos no afectan a su compromiso de exclusividad frente a la Sociedad. Asimismo, la totalidad de los miembros del Equipo Directivo estarán obligados a mantener informada a la Sociedad de cualquier situación de conflicto directo o indirecto que cualquiera de ellos o personas a ellos vinculadas pudieran tener con el interés de la Sociedad.

6.2. Conflicto de intereses de consejeros

Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su Grupo y el interés personal del consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada con él o, en el caso de un consejero dominical, al accionista o accionistas que propusieron o efectuaron su nombramiento o a personas relacionadas directa o indirectamente con aquellos.

Se entenderá por:

- i. Personas vinculadas al consejero persona física:
 - a) El cónyuge (o personas con análoga relación de afectividad) del consejero.
 - b) Los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero o del cónyuge (o persona con análoga relación de afectividad) del consejero.
 - c) Los cónyuges (o personas con análoga relación de afectividad) de los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero.
 - d) Las sociedades o entidades en las que el consejero o cualquiera de las personas a él vinculadas, por sí o por persona interpuesta, se encuentre en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio.
 - e) En el caso de los consejeros dominicales, adicionalmente, los accionistas a propuesta de los cuales se hubiera procedido a su nombramiento.
- ii. Personas vinculadas al consejero persona jurídica:
 - a) Los socios que se encuentren, respecto del consejero persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio.
 - b) Las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como este término se define en el artículo 42 del Código de Comercio, y sus socios.

- c) El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales del consejero persona jurídica.
- d) Las personas que respecto del representante del consejero persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas de conformidad con lo que se establece en el apartado 2.(i) de este artículo para los consejeros personas físicas.

El consejero deberá comunicar la existencia de conflictos de interés, ya sean directos o indirectos, al Consejo de Administración y abstenerse de intervenir como representante de la Sociedad en la operación a que el conflicto se refiera, con las excepciones que establezca la legislación aplicable. Además, la Sociedad informará, cuando proceda conforme a la ley, sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se hayan encontrado los consejeros (o personas vinculadas a los mismos) durante el ejercicio en cuestión y que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación con el Consejero Delegado, se hace constar que D. Javier Illán Plaza por su larga trayectoria empresarial, está en la actualidad y lo estará en el futuro, presente en cargos de dirección y como accionista de referencia en varias compañías dedicadas a la inversión y/o promoción inmobiliaria (incluyendo a título personal, en régimen de coinversión con otros inversores o mediante vehículos participados directamente por él o indirectamente a través de alguna de sus sociedades de inversión). En la actualidad D. Javier Illán Plaza es accionista y administrador de GrupoMillenium Investment Partners, S.L. (desde la que participa en las siguientes sociedades: Millenium Costa del Sol, S.L., Proyecto Empresarial Plenty, S.L. y Elysium Suites, S.L.) y Gestión de Inversiones Millenium, S.L. (desde la que participa, a su vez, en Millenium Expansión, S.L. y en Millenium Developmment, S.L.), y es además consejero de Millenium Luz Palacio, S.L. (Hotel Hesperia) y accionista y consejero de Orbiso Gestión, S.L.

En consecuencia, se hace constar que el Sr. Illán podrá (individualmente o a través de las sociedades en las que participe u ocupe cargos de dirección) seguir haciendo inversiones, incluyendo mediante la adquisición directa o indirectamente de inmuebles —ya sean hoteleros, asociados a activos hoteleros u otros— y también en régimen de coinversión con la Sociedad y/o a fin de ser vendidos posteriormente en parte o en su totalidad a la Sociedad (por ejemplo, la inversión en activos que al tiempo de su adquisición y/o por el perfil de riesgo de la Sociedad no reúnen los requisitos precisos para ser adquiridos directamente por ésta, pero que sí cabe plantear su adquisición posterior una vez alcancen el grado de madurez suficiente). En estas situaciones, no se apreciará la existencia de un conflicto entre el interés social y los intereses de D. Javier Illán Plaza siempre que se cumpla lo dispuesto en los párrafos siguientes.

La Sociedad reconoce expresamente la capacidad del Consejero Delegado de realizar estas operaciones en la medida en que no entrañe una competencia efectiva para la Sociedad y/o, en caso de realizarlas con la propia Sociedad, resulte en la obtención por la Sociedad de ventajas relevantes derivadas principalmente de la prontitud, celeridad y condiciones más favorables con las que la Sociedad podrá realizar dichas operaciones y, que de otro modo, podrían resultar en la asunción de un riesgo mayor del esperado o en la pérdida de una oportunidad de negocio para la misma. Además, la Sociedad reconoce que —siempre que se cumpla lo dispuesto en el párrafo siguiente y no pudieran derivarse daños para la Sociedad— la sociedad a través de la que actúe el Consejero Delegado podrá obtener ventajas o remuneraciones por la realización de dichas operaciones y en todo caso en cumplimiento con la normativa que le pudiera resultar de aplicación.

La coinversión de la Sociedad con la sociedad participada o controlada por el Consejero Delegado o la adquisición a éste de un determinado activo previamente adquirido por éste se realizará (i) en términos y condiciones de mercado y en valores inferiores a los máximos fijados por las tasaciones / valoraciones realizadas en el momento de la transacción, (ii) siempre que los activos objeto de estas operaciones con la Sociedad cumplan los parámetros fijados en el Plan de Negocio, y (iii) tras la aprobación del Consejo de Administración con la abstención de D. Javier Illán Plaza y previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control.

7.- ORGANIZACIÓN DE LA SOCIEDAD

7.1 Órgano de Administración

La sociedad estará administrada por el Consejo conformado inicialmente por los siguientes miembros:

- (a) Dos (2) consejeros ejecutivos:
 - Presidente y CEO: D. Javier Illán Plaza.
 - Vicepresidente segundo y vocal: D. Remigio Iglesias Surribas.
- (b) Dos (2) consejeros dominicales: D. José María Castellanos Ríos e Ibervalles SA
- (c) Dos (2) consejeros independientes: Dña. Isabel Dutilh Carvajal y D. Jaime Montalvo Correa

7.2 Comisiones del Consejo de Administración

El Consejo nombrará determinadas Comisiones, cuyas funciones se detallan a continuación:

7.1.(a) Comisión de Auditoría y Control

La Comisión de Auditoría y Control estará formada por D. José María Castellanos Ríos, Dña. Isabel Dutilh Carvajal y D. Jaime Montalvo Correa.

7.1.(b) Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por D. Jaime Montalvo Correa, D. Jose María Castellanos Ríos y Dña. Isabel Dutilh Carvajal.

7.3 Comité asesor de inversiones y estrategia

La Sociedad tendrá un comité asesor de inversión y estrategia como órgano de coordinación de la Dirección de la Sociedad y apoyo del Consejero Delegado en el ejercicio de sus funciones.

El comité asesor de inversión y estrategia estará compuesto por hasta un máximo de 20 miembros: D. Remigio Iglesias (Presidente), D. Javier Illán, el director de inversiones y los accionistas o inversores o representantes designados por los Inversores que representen el porcentaje mínimo de acciones fijado a continuación.

A estos efectos, tendrá la consideración de “Inversor miembro del comité” el inversor que, individual o colectivamente con otros inversores que voluntariamente agrupen sus acciones individuales, represente al menos el 5% de las acciones de la Sociedad. Asimismo, podrán asistir miembros del Equipo Directivo de la Sociedad en calidad de invitados no miembros del Comité.

Comité ejecutivo inmobiliario: estará compuesto por un mínimo de 3 y hasta un máximo de 6 miembros, donde el presidente será miembro permanente, más los accionistas que individual o colectivamente con otros accionistas que voluntariamente agrupen sus acciones individuales, represente al menos el 20% de las acciones de la Sociedad, o el porcentaje que en su caso determine el Consejo a la vista de la composición accionaria de la Sociedad en cada momento, y por tanto hasta un máximo de 5 miembros accionistas. Asimismo, podrán asistir miembros del Equipo Directivo de la Sociedad en calidad de invitados no miembros del Comité. El Comité ejecutivo inmobiliario tendrá las facultades atribuidas por el Consejo que se establecen en el reglamento que regula dicho comité.



INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Incremento del número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, pasando de seis (6) a diez (10) consejeros

24 de junio de 2020

1. INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este informe, el Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. (la **Sociedad**) ha tenido en consideración el informe favorable relativo al incremento del número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, pasando de seis (6) a diez (10) consejeros emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (**CNR**) reunida inmediatamente antes este Consejo de Administración.

El mencionado informe de la CNR concluye que resulta apropiado incrementar el número de consejeros a diez (10) miembros para incorporar nuevos perfiles profesionales al Consejo de Administración y, como consecuencia, reflejar de forma proporcional la estructura accionarial en el Consejo de Administración.

2. FUNDAMENTOS

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el informe de la CNR, el Consejo de Administración ha valorado la necesidad de incorporar nuevos perfiles profesionales al Consejo de Administración. Como se indicará en cada uno de los informes específicos formulados por el Consejo de Administración para cada uno de los nuevos miembros propuestos, se propone el nombramiento de nuevos consejeros con una importante experiencia tanto en banca de inversión, como formando parte de otros consejos de administración de grandes empresas del país.

El Consejo de Administración entiende que estos nuevos consejeros aportarán a las deliberaciones del Consejo: por un lado, una perspectiva financiera y del mercado de capitales; por otro lado, experiencia en la implementación de las mejores prácticas del buen gobierno corporativo, que son necesarias para una empresa con el tamaño y la diversidad accionarial de la Sociedad; y por último, una perspectiva sectorial con amplio conocimiento en la valoración de inmuebles conforme al estándar MRICs.

Con la incorporación de estos tres (3) nuevos perfiles profesionales, Ibervalles, S.L., el principal accionista de la Sociedad, sobre la base de su porcentaje de participación en el capital social, tendría derecho a designar a un consejero más. En este sentido, el Consejo de Administración ha considerado conveniente contactar previamente con el accionista Ibervalles, S.L. para que propusiera un nuevo consejero, con carácter de dominical.

Por los motivos expuestos, es decir, la incorporación de perfiles profesionales que reforzarán las capacidades del Consejo de Administración y, la propuesta de designación de un nuevo consejero a propuesta de Ibervalles, S.L., se hace necesario incrementar el número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, pasando de seis (6) a diez (10) consejeros.

3. CONCLUSIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En línea con la propuesta de la CNR, el Consejo de Administración considera adecuado incrementar el número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, pasando de seis (6) a diez (10) consejeros, por lo que ha acordado proponer a la Junta General extraordinaria de accionistas, cuya celebración está prevista para el próximo día 27 de julio de 2020 a las 12.00 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en segunda, el incremento del citado número de miembros del Consejo de Administración.



INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Nombramiento de Dña. Macarena Sainz de Vicuña y Primo de Rivera como consejera del
Consejo de Administración

24 de junio de 2020

1. INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este informe, el Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. (la **Sociedad**) ha tenido en consideración (i) el informe favorable relativo al incremento del número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, pasando de seis (6) a diez (10) consejeros y (ii) el informe favorable sobre la idoneidad Dña. Macarena Sainz de Vicuña y Primo de Rivera, como nueva consejera de la Sociedad, ambos emitidos por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (**CNR**) reunida inmediatamente antes este Consejo de Administración.

Los mencionados informes de la CNR concluyen, en resumen, que:

- (i) resulta apropiado incrementar el número de consejeros a diez (10) miembros para reflejar de forma proporcional la estructura accionarial en el Consejo de Administración; y
- (ii) Dña. Macarena Sainz de Vicuña y Primo de Rivera es idónea para el cargo de consejera, por tener una dilatada experiencia de más de 13 años como miembro en Consejo de Administración de grandes empresas españolas del sector de la distribución y la construcción.

2. CONOCIMIENTOS, COMPETENCIAS Y EXPERIENCIA

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el informe de la CNR, el Consejo de Administración ha valorado la competencia, experiencia y méritos de Dña. Macarena Sainz de Vicuña y Primo de Rivera.

El Consejo de Administración ha constatado que la formación y experiencia de Dña. Macarena Sainz de Vicuña y Primo de Rivera, es idónea para el cargo de consejera, con la categoría de independiente, para la cual es propuesta.

Asimismo, el Consejo de Administración ha constatado que la experiencia como consejera en grandes empresas del sector de la distribución y de la construcción de España, algunas de ellas, sociedades cotizadas, puede suponer un importante aporte de valor en materia de buen gobierno corporativo.

3. CONCLUSIÓN DEL CONSEJO DE ADMNISTACIÓN

En línea con la propuesta de la CNR, el Consejo de Administración considera que Dña. Macarena Sainz de Vicuña y Primo de Rivera cuenta con las características, conocimientos, competencias y experiencias adecuados para el desempeño del cargo de vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, por lo que ha acordado proponer a la Junta General extraordinaria de accionistas, cuya celebración está prevista para el próximo día 27 de julio de 2020 a las 12.00 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en segunda, el nombramiento de Dña. Macarena Sainz de Vicuña y Primo de Rivera como consejera de la Sociedad, en la categoría de independiente.



INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Nombramiento de D. Jesús-Ignacio Aranguren González-Tarrío como consejero del Consejo de Administración

24 de junio de 2020

1. INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este informe, el Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. (la **Sociedad**) ha tenido en consideración (i) el informe favorable relativo al incremento del número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, pasando de seis (6) a diez (10) consejeros y (ii) el informe favorable sobre la idoneidad del candidato propuesto por el accionista Ibervalles, S.L., D. Jesús-Ignacio Aranguren González-Tarrío, como nuevo consejero dominical de la Sociedad, ambos emitidos por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (**CNR**) reunida inmediatamente antes este Consejo de Administración.

Los mencionados informes de la CNR concluyen, en resumen, que:

- (i) resulta apropiado incrementar el número de consejeros a diez (10) miembros para reflejar de forma proporcional la estructura accionarial en el Consejo de Administración; y
- (ii) D. Jesús-Ignacio Aranguren González-Tarrío es idóneo para el cargo de consejero, por tener una dilatada experiencia en el sector hotelero.

2. CONOCIMIENTOS, COMPETENCIAS Y EXPERIENCIA

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el informe de la CNR, el Consejo de Administración ha valorado la competencia, experiencia y los méritos de D. Jesús-Ignacio Aranguren González-Tarrío.

El Consejo de Administración ha constatado que la formación y experiencia del candidato propuesto por el accionista Ibervalles, S.L., es idónea para el cargo de consejero, con la categoría de dominical, para el cual es propuesto.

Asimismo, el Consejo de Administración ha constatado que la experiencia adquirida por D. Jesús-Ignacio Aranguren González-Tarrío como Director General de Estrategia de NH Hotel Group, S.L., aportará al Consejo de Administración la visión estratégica para la Sociedad.

3. CONCLUSIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En línea con la propuesta de la CNR, el Consejo de Administración considera que D. Jesús-Ignacio Aranguren González-Tarrío cuenta con las características, conocimientos, competencias y experiencias adecuados para el desempeño del cargo de vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, por lo que ha acordado proponer a la Junta General extraordinaria de accionistas, cuya celebración está prevista para el próximo día 27 de julio de 2020 a las 12.00 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en segunda, el nombramiento de D. Jesús-Ignacio Aranguren González-Tarrío como consejero de la Sociedad, en la categoría de dominical.



INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Nombramiento de D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como consejero del Consejo de Administración

24 de junio de 2020

1. INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este informe, el Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. (la **Sociedad**) ha tenido en consideración (i) el informe favorable relativo al incremento del número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, pasando de seis (6) a diez (10) consejeros y (ii) el informe favorable sobre la idoneidad de D. Javier Martínez-Piqueras Barceló, como nuevo consejero de la Sociedad, ambos emitidos por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (**CNR**) reunida inmediatamente antes este Consejo de Administración.

Los mencionados informes de la CNR concluyen, en resumen, que:

- (i) resulta apropiado incrementar el número de consejeros a diez (10) miembros para reflejar de forma proporcional la estructura accionarial en el Consejo de Administración; y
- (ii) D. Javier Martínez-Piqueras Barceló es idóneo para el cargo de consejero, por tener una dilatada experiencia en sector de la banca de inversión a nivel internacional.

2. CONOCIMIENTOS, COMPETENCIAS Y EXPERIENCIA

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el informe de la CNR, el Consejo de Administración ha valorado la competencia, experiencia y méritos de D. Javier Martínez-Piqueras Barceló.

El Consejo de Administración ha constatado que la formación y experiencia de D. Javier Martínez-Piqueras Barceló, es idónea para el cargo de consejero, con la categoría de independiente, para el cual es propuesto.

Asimismo, el Consejo de Administración ha constatado que la experiencia adquirida por D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como responsable de inversión en los principales bancos de inversión internacionales, aportará al Consejo de Administración la visión financiera y del mercado de capitales esenciales para la Sociedad. Ninguno de los otros miembros del Consejo de Administración actuales, tienen este perfil financiero y, por lo tanto, se considera que el perfil de D. Javier Martínez-Piqueras Barceló es el complemento adecuado que necesita el Consejo de Administración.

3. CONCLUSIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En línea con la propuesta de la CNR, el Consejo de Administración considera que D. Javier Martínez-Piqueras Barceló cuenta con las características, conocimientos, competencias y experiencias adecuados para el desempeño del cargo de vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, por lo que ha acordado proponer a la Junta General extraordinaria de accionistas, cuya celebración está prevista para el próximo día 27 de julio de 2020 a las 12.00 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en segunda, el nombramiento de D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como consejero de la Sociedad, en la categoría de independiente.



INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Nombramiento de D. Jorge Sanz Gras como consejero del Consejo de Administración

24 de junio de 2020

1. INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este informe, el Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. (la **Sociedad**) ha tenido en consideración (i) el informe favorable relativo al incremento del número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, pasando de seis (6) a diez (10) consejeros y (ii) el informe favorable sobre la idoneidad de D. Jorge Sanz Gras, como nuevo consejero de la Sociedad, ambos emitidos por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (**CNR**) reunida inmediatamente antes este Consejo de Administración.

Los mencionados informes de la CNR concluyen, en resumen, que:

- (i) resulta apropiado incrementar el número de consejeros a diez (10) miembros para reflejar de forma proporcional la estructura accionarial en el Consejo de Administración; y
- (ii) D. Jorge Sanz Gras es idóneo para el cargo de consejero, por tener una dilatada experiencia en sector de la inversión inmobiliaria y formación en la valoración de inmuebles.

2. CONOCIMIENTOS, COMPETENCIAS Y EXPERIENCIA

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el informe de la CNR, el Consejo de Administración ha valorado la competencia, experiencia y méritos de D. Jorge Sanz Gras.

El Consejo de Administración ha constatado que la formación y experiencia de D. Jorge Sanz Gras, es idónea para el cargo de consejero, con la categoría de independiente, para el cual es propuesto.

Asimismo, el Consejo de Administración ha constatado que la experiencia adquirida por D. Jorge Sanz Gras como responsable de inversión inmobiliaria en un importante grupo empresarial y su cualificación como miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), aportará al Consejo de Administración la visión sectorial y del mercado inmobiliario esenciales para la Sociedad. Ninguno de los otros miembros del Consejo de Administración actuales, e miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) y, por lo tanto, se considera que el perfil de D. Jorge Sanz Gras es el complemento adecuado que necesita el Consejo de Administración.

3. CONCLUSIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En línea con la propuesta de la CNR, el Consejo de Administración considera que D. Jorge Sanz Gras cuenta con las características, conocimientos, competencias y experiencias adecuados para el desempeño del cargo de vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, por lo que ha acordado proponer a la Junta General extraordinaria de accionistas, cuya celebración está prevista para el próximo día 27 de julio de 2020 a las 12.00 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en segunda, el nombramiento de D. Jorge Sanz Gras como consejero de la Sociedad, en la categoría de independiente.

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.

JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

27 Y 28 DE JULIO DE 2020

Tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia para la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la *Sociedad*), que se celebrará en la calle Príncipe de Vergara 187, Plaza de Rodrigo Uría, el día 27 de julio de 2020, a las 12:00 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria se celebrará previsiblemente en segunda convocatoria el día 28 de julio de 2020.

Titular:	Domicilio:	DNI/NIF
		Número de acciones

ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA

El accionista que dese asistir físicamente a la Junta deberá firmar en el espacio que figura a continuación y presentar la presente tarjeta el día de la Junta en el lugar de celebración de la misma. Podrá asistir a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria cualquier accionista que tenga inscritas sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta.

Firma del accionista que asiste

Firma:

En _____, a _____ de _____ de 2020

VOTO A DISTANCIA

Los accionistas pueden votar a distancia según lo indicado en la convocatoria de esta Junta General y en la página web de la Sociedad. De no expresarse el voto concreto, se entenderá que el accionista vota a favor de las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

Punto del Orden del Día	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A favor										
En contra										
Abstención										
En blanco										

DELEGACIÓN

Los accionistas también pueden delegar según lo indicado en la convocatoria de esta Junta General y en la página web de la Sociedad. La delegación se efectuará conforme a lo indicado a continuación.

El accionista que tenga derecho de asistencia puede hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea accionista o no. Ambos, accionista y representante, deberán firmar esta delegación en espacio especialmente habilitado al final de este apartado. El accionista titular de esta tarjeta confiere su representación a:

D./Dña. _____ con DNI nº _____

Para conferir instrucciones de voto, marque con una cruz la casilla correspondiente en el siguiente cuadro.

De no impartirse instrucciones expresas, el representante votará a favor de las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

Punto del Orden del Día	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A favor										
En contra										
Abstención										
En blanco										

Firma del Accionista

Firma del representante

En _____, a _____ de _____ de 2020

En _____, a _____ de _____ de 2020

ANEXO

ORDEN DEL DÍA

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 y de los correspondientes informes de gestión, aplicación del resultado y aprobación de la gestión social y de la actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio 2019.
2. Incremento del número de miembros del Consejo de Administración en cuatro (4) miembros adicionales, pasando de seis (6) a diez (10) miembros.
3. Nombramiento de Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera como consejera de carácter independiente.
4. Nombramiento de D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como consejero de carácter independiente.
5. Nombramiento de D. Jorge Sanz Gras como consejero de carácter independiente.
6. Nombramiento de D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio como consejero de carácter dominical.
7. Aprobación de la nueva Política de Gestión.
8. Aprobación de los nuevos términos del plan de incentivos y de entrega de acciones a consejeros ejecutivos de la Sociedad (Promote).
9. Aprobación de la cuantía máxima anual de la remuneración de los consejeros.
10. Delegación de facultades.