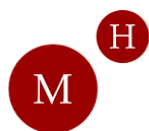


**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY**



Millenium
Hospitality Real Estate

MAYO DE 2022

El presente documento de ampliación reducido (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio (la “**Circular 2/2020**”) sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**” o el “**Mercado**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación a BME Growth de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o el “**Emisor**” y, junto con su grupo de sociedades, “**Millenium**”).

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

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegramente el Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión de la Sociedad.

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

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, asesor registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado (“Circular 4/2020”),

DECLARA

- Primero.** Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020.
- Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.
- Tercero.** Que el Documento de Ampliación cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	5
1.1	Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado	5
1.2	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	6
1.3	Identificación completa de la entidad emisora	6
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	9
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios	9
2.2	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado	13
2.3	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia	14
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor	15
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros	18
2.6	Declaración sobre el capital circulante	18
2.7	Factores de riesgo	18
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	30
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos	30
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital	31
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración...	33

3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo	33
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth	34
4.	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	35
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	36
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	36
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.....	37
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado	37
ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE LA SOCIEDAD CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, JUNTO CON LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE AUDITORÍA.....		39
ANEXO II. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.....		40
ANEXO III. INFORME REALIZADO POR MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P. COMO EXPERTO INDEPENDIENTE DISTINTO DEL AUDITOR DE CUENTAS DE LA SOCIEDAD SOBRE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.....		41

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1 Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado

La Sociedad preparó, con ocasión de la incorporación de sus acciones a BME Growth, que tuvo lugar el 4 julio de 2019, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la entonces vigente Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (actual Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 1/2020**”). Asimismo, el Emisor publicó un resumen en castellano del DIIM y una adenda al mismo, la cual fue publicada el 27 de junio de 2019.

Con ocasión de la ampliación de capital dineraria con reconocimiento del derecho de suscripción preferente llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2020, se publicó en la página web de BME Growth y de la Sociedad el correspondiente folleto informativo (el “**Folleto**”) aprobado el 18 de junio de 2020 por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) e inscrito en sus registros oficiales en esa misma fecha. Asimismo, el 28 de julio de 2021, y con ocasión de la ejecución del primer tramo de la ampliación de capital dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente aprobada el 7 de julio de 2021 por la junta general ordinaria y extraordinaria de la Sociedad, se publicó en la página web de BME Growth y de la Sociedad el correspondiente documento de ampliación reducido (el “**DAR 2021**”).

El DIIM (de 7 de junio de 2019), el Folleto (de 18 de junio de 2020) y el DAR 2021 (de 28 de julio de 2021) pueden consultarse en las páginas web de la Sociedad (www.mhre.es) y de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde, además, se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

A continuación se incluyen los enlaces a la página web de BME Growth de los documentos indicados.

- [DIIM](#)
- [Resumen en castellano del DIIM](#)

- Adenda al DIIM
- Folleto
- DAR 2021

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

D. Javier Illán Plaza, en nombre y representación de la Sociedad, en su calidad de presidente del consejo de administración y consejero delegado de la Sociedad, debidamente facultado a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de la Sociedad (el “**Consejo de Administración**”) el 19 de mayo de 2022 al amparo de la facultad de sustitución otorgada por la junta general ordinaria y extraordinaria de la Sociedad celebrada el 7 de julio de 2021, y por delegación expresa del Consejo de Administración acordada en la misma fecha, asume plena responsabilidad por el contenido del Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

D. Javier Illán Plaza, como responsable del Documento de Ampliación, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de nacionalidad española y de duración indefinida, con N.I.F. A-87846028 y con domicilio social en Paseo de la Castellana 102, 28046 Madrid (España).

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A., en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, Dña. Isabel Estapé Tous, el 6 de junio de 2017, con el número 2.919 de su protocolo, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de julio de 2017 al tomo 36.150, folio 17, sección 8, folio 17, hoja M-649563, inscripción 1ª.

Con fecha 25 de julio de 2017, D. Javier Illán Plaza, accionista único de la Sociedad a dicha fecha, aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión

en el Mercado Inmobiliario. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

El objeto social del Emisor, según consta en el artículo 2 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

“ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL

1. *Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*
 - (a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
 - (b) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
 - (c) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la LSOCIMI;*
 - (d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
2. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, entre ellas:*

- (a) *la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;*
 - (b) *la construcción completa de edificaciones; y*
 - (c) *la adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.*
3. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.*
4. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de forma directa o indirecta, y mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios

El 7 de julio de 2021, la junta general ordinaria y extraordinaria de la Sociedad aprobó, entre otros, un aumento de capital por importe nominal máximo de 62.500.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 62.500.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una (las **“Nuevas Acciones”**), con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el **“Aumento”**), delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el acuerdo, de fijar las condiciones del Aumento en todo lo no previsto en el referido acuerdo, de fijar el momento y la forma de su realización y la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, y de modificar el artículo estatutario correspondiente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la **“Ley de Sociedades de Capital”**).

De conformidad con el referido acuerdo de la junta general, las Nuevas Acciones se han de distribuir entre terceros inversores o accionistas significativos, que podrán tener la consideración de inversores cualificados, tanto nacionales como internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado. En todo caso, los suscriptores han de adquirir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros. Véase el apartado 3.2 siguiente para más información sobre los suscriptores de las Nuevas Acciones.

El Aumento no requiere de la publicación de un folleto informativo en la medida en que los inversores que adquieran Nuevas Acciones no podrán hacerlo por un importe total inferior a 100.000 euros por inversor, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso

de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

El 7 de julio de 2021, tras la celebración de la referida junta general ordinaria y extraordinaria de la Sociedad, el Consejo de Administración acordó, al amparo de la delegación de facultades conferida antes descrita, ejecutar el Aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 62.500.000 de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de un euro de valor nominal cada una, previendo la posibilidad de ejecutarlo mediante uno o varios desembolsos. Asimismo acordó que las Nuevas Acciones se emitan a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 4,00 euros (1,00 euro de valor nominal y 3,00 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 250.000.000,00 euros, con un importe nominal total de 62.500.000,00 euros y una prima de emisión total de 187.500.000,00 euros.

De conformidad con los términos del Aumento, que prevén expresamente la posibilidad de ejecutarlo mediante uno o varios desembolsos, el 29 de julio de 2021 se otorgó la correspondiente escritura de ejecución del primer desembolso del Aumento (el **"Primer Tramo"**). En concreto, la Sociedad emitió 22.325.000 nuevas acciones a 4,00 euros por acción, por un importe nominal de 22.235.000 euros y un importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 89.300.000 euros. En consecuencia, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 76.926.101,00 euros, dividido en 76.926.101 de acciones de un euro de valor nominal cada una, todo ello de conformidad con lo descrito en el DAR 2021.

En línea con la estrategia anunciada en, entre otros, el DIIM, el Folleto y el DAR 2021, la Sociedad está en continuo análisis de potenciales oportunidades de inversión en activos inmobiliarios. Además, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la Sociedad espera que surjan oportunidades de inversión en el mercado en el que opera. En este sentido, a la fecha del DAR, el valor de los inmuebles bajo análisis asciende a un importe superior a los 600 millones de euros, cuya adquisición, en su caso, se podría financiar parcialmente (de acuerdo con lo previsto en la actual Política de Gestión de la Sociedad, disponible en su página web) por medio de recursos ajenos (financiación bancaria o de terceros, incluyendo fuentes de financiación alternativas tales como bonos o pagarés, en su caso). Ya que el momento de mercado es propicio para encontrar oportunidades que encajen con la estrategia de inversión de la Sociedad, la materialización de estas oportunidades implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo.

Con el objeto de, por un lado, dotar a la compañía de mayores recursos que permitan afrontar posibles nuevos rebrotes, variantes o efectos adversos derivados del coronavirus SARS-CoV-19 (la “**COVID-19**”) y, por otro, de continuar incrementando la cartera de activos de la Sociedad y reposicionar los actuales, el Consejo de Administración propuso a la junta general de la Sociedad la aprobación del Aumento. De esta forma, la Sociedad podría atender, en su caso, las oportunidades de inversión que se presenten.

En este sentido, la necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez que en el mercado existen oportunidades de inversión que deben valorarse con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para los accionistas de la Sociedad.

En efecto, en el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, el Aumento permitiría a la Sociedad, principalmente:

- alcanzar una capitalización superior, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor; y
- disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender oportunidades de inversión y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad.

En línea con lo ya indicado, la Sociedad tiene la intención de emplear los ingresos netos del Aumento, entre otros, en la ejecución de su *pipeline* de manera consistente con la estrategia de crecimiento de Millenium, la cual se enmarca dentro de su política de inversión. En este sentido, la política de inversión de Millenium está centrada en la adquisición de propiedades inmobiliarias de alta calidad, con un potencial hotelero intrínseco y situadas en las mejores ubicaciones de los principales destinos turísticos.

Más concretamente, Millenium tiene enfocada su actividad en adquirir inmuebles con un elevado potencial de reposicionamiento o transformación que puedan ofrecer una capacidad de crecimiento en el contexto comercial u operacional. Además, se procura que dichos hoteles se clasifiquen en la categoría de cuatro estrellas superior, y especialmente de cinco estrellas, una vez ejecutado el plan diseñado específicamente para cada hotel. Los aspectos clave de la política de inversión de Millenium son los siguientes:

- **Tipos de propiedades:**
 - (a) Core: hoteles ya existentes y en funcionamiento, estratégicamente situados y que en algunos casos pueden necesitar obras de actualización relacionadas con su diseño e interiorismo, sin que esa intervención haga necesario su cierre.
 - (b) Value added: hoteles existentes no posicionados o edificios no hoteleros susceptibles de ser transformados en hoteles, que requieren de una importante inversión para lograr su reposicionamiento o conversión, la cual se ejecutará en base a una nueva conceptualización y proyecto durante un periodo estimado de entre 12 y 18 meses.
 - (c) Promoción o desarrollo: solares o parcelas destinados a la construcción de hoteles, así como hoteles ya existentes necesitados de una importante inversión en *capex* para afrontar la construcción de nuevas plantas o profundas remodelaciones, sobre los que se puede proyectar un nuevo complejo hotelero u hotel. Requerirán la ejecución del proyecto durante un periodo estimado de entre 24 y 30 meses.
 - (d) 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 anejos 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 o residenciales) anexos a los hoteles, centros vacacionales y cualquier otro tipo de instalaciones ligadas a la explotación o a complementar los servicios y mejora de los hoteles.

- **Categoría de hotel**: Millenium busca que sus hoteles se clasifiquen en las categorías de lujo y alta gama tras la ejecución del plan de reposicionamiento diseñado para cada uno de ellos. No obstante, Millenium también evalúa oportunidades de inversión en otros establecimientos de alojamiento de alto nivel.

- **Ubicación y diversificación**: la estrategia de Millenium se centra en los principales destinos de España (como Madrid, Barcelona, Sevilla, Bilbao, Valencia, Córdoba, Granada, San Sebastián y Málaga) y en las principales ciudades costeras que tienen un componente de negocios y ocio (*bleisure*) (como Alicante y las principales ciudades de la Costa del Sol, la Costa de la Luz y las

Islas Baleares) y, en igual medida, en ciertas áreas de Portugal, como Lisboa, Oporto y el Algarve.

El proceso de adquisición está claramente definido en la política de inversión y, generalmente, se lleva a cabo en las siguientes fases:



Para conseguir ejecutar con éxito la política de inversión, la Sociedad se beneficia del conocimiento del mercado adquirido a lo largo de los años por su equipo directivo. Millenium cuenta con un equipo directivo líder, que es capaz de generar oportunidades fuera de mercado gracias a la extensa red de contactos construida a lo largo de muchos años de experiencia, en la que se incluyen instituciones financieras, operadores hoteleros internacionales y nacionales y propietarios. Además, el equipo directivo cuenta con amplia experiencia en la ejecución de operaciones altamente complejas que, con carácter general, presentan barreras de entrada más altas.

La Sociedad se ha comprometido a invertir los fondos que obtenga del Aumento en un plazo de 18 meses desde la recepción del correspondiente desembolso. En el caso de que pasado ese periodo quedase algún importe sin invertir, la Sociedad distribuirá ese excedente de tesorería entre sus accionistas.

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 3/2020**”), todas las comunicaciones de información privilegiada, de otra información relevante y otra información periódica publicada desde su incorporación a BME Growth están disponibles en las páginas web de Millenium (www.mhre.es) y de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores del Emisor.

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 21 de marzo de 2022, mediante la correspondiente comunicación de información privilegiada, las cuentas anuales consolidadas e individuales e informes de gestión consolidado e individual correspondientes al período de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2021 junto con los informes de auditoría correspondientes a dichas cuentas anuales emitidos por Ernst & Young, S.L. (“EY”), así como la información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, que se adjuntan como **Anexo I** al Documento de Ampliación.

Las cuentas anuales consolidadas de Millenium fueron formuladas por el Consejo de Administración el 16 de marzo de 2022 y se prepararon de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en (i) 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; (ii) la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley SOCIMI**”) en relación a la información a desglosar en las notas explicativas; (iii) la Circular 3/2020; y (iv) el Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

EY, en el informe de auditoría emitido sobre las referidas cuentas anuales consolidadas, no expresa opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Las cuentas anuales individuales de Millenium fueron formuladas por el Consejo de Administración el 16 de marzo de 2022 y se prepararon de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en (i) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual, desde su publicación, ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, y sus normas de desarrollo; (ii) la Ley SOCIMI; (iii) la Circular 3/2020; y (iv) el Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

EY, en el informe de auditoría emitido sobre las referidas cuentas anuales individuales, no expresa opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, que han sido objeto de auditoría por EY. Estos estados financieros, mencionados en el apartado 2.3 anterior y que se adjuntan como Anexo I al DAR, son los últimos disponibles a la fecha de publicación del Documento de Ampliación.

No obstante, a continuación se incluye la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 y de 2021, respectivamente. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

	Para el período cerrado el 31 de marzo de 2022 ⁽¹⁾	Para el período cerrado el 31 de marzo de 2021 ⁽²⁾	Variación
	(euros)	(euros)	
Importe neto de la cifra de negocios	2.347.286	1.824.376	28,7%
<i>Ingresos por arrendamientos</i>	2.041.292	1.562.326	30,7%
<i>Ingresos por explotación de campos de golf</i>	305.994	262.050	16,8%
Aprovisionamientos	(17.856)	(31.229)	42,8%
Otros ingresos de explotación.....	127.069	13.500	841,2%
Gastos de personal	(945.358)	(954.753)	1,0%
Otros gastos de explotación.....	(1.360.692)	(1.121.170)	(21,4)%
<i>Servicios exteriores</i>	(684.497)	(395.524)	(73,0)%
<i>Tributos</i>	(676.195)	(725.647)	6,8%
EBITDA	150.448	(269.275)	155,9%
Amortización del inmovilizado	(142.899)	(176.700)	19,1%
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado.....	95.056	130.242	(27,0)%
Resultado por pérdida de control de sociedades dependientes ..	968.458	-	-
Resultado de explotación	1.071.064	(315.734)	439,2%
Ingresos financieros	122	-	-

	Para el período cerrado el 31 de marzo de 2022⁽¹⁾	Para el período cerrado el 31 de marzo de 2021⁽²⁾	Variación
	(euros)	(euros)	
Gastos financieros.....	(404.975)	(253.113)	(60,0)%
Diferencias de cambio.....	(3.082)	(881)	(249,8)%
Resultado financiero	(407.936)	(253.994)	(60,6)%
Resultado antes de impuestos	663.128	(569.728)	216,4%
Impuesto sobre beneficios.....	-	-	-
Resultado del ejercicio	663.128	(569.728)	216,4%
Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante.....	663.128	(569.728)	216,4%
Resultado del ejercicio atribuible a socios externos.....	-	-	-

(1) Para valorar los inmuebles se ha utilizado la valoración de expertos independientes a 31 de diciembre de 2021 y el capex invertido con posterioridad a dicha fecha.

(2) Para valorar los inmuebles se ha utilizado la valoración de expertos independientes a 31 de diciembre de 2020 y el capex invertido con posterioridad a dicha fecha.

A continuación se recoge una breve explicación de los cambios más importantes de las partidas que conforman la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 y de 2021, respectivamente:

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde principalmente con las rentas recibidas por Millenium por el arrendamiento de los hoteles del Grupo, así como con los ingresos por prestación de servicios y por ventas de artículos deportivos vinculados a la explotación de los dos campos de golf de los que Millenium es titular tras la adquisición de las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y Alcaidesa Golf, S.L.U. el 10 de diciembre de 2019 y que forman parte de la Hacienda San Roque Hotel & Villas.

El incremento de esta partida experimentada en el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 se debe principalmente, por un lado, a las rentas devengadas de los hoteles Radisson Collection Plaza Magdalena de Sevilla y Radisson Collection Gran Vía de Bilbao, que no se encontraban abiertos aún al público en el primer trimestre de 2021, así como a las rentas obtenidas de los inquilinos del edificio de la Calle Alcalá 26 de Madrid, que se adquirió el 28 de diciembre de 2021. Por otro lado, durante el primer trimestre de 2022 se devengaron menores rentas vinculadas al Hotel Vía Castellana, ya que ha sido transmitido el 31 de enero de 2022 de conformidad con lo indicado más adelante.

Otros gastos de explotación

El incremento de esta partida se debe principalmente a los gastos de gobierno corporativo vinculados al Consejo de Administración y sus asesores, así como al incremento en los gastos por servicios legales y por publicidad, patrocinios y relaciones públicas.

Resultado por pérdida de control de sociedades dependientes

El importe de esta partida se corresponde con el resultado generado por la venta de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L., propietaria del Hotel Vía Castellana.

Gastos financieros

El incremento de esta partida se debe principalmente a los gastos financieros vinculados a la financiación del Hotel Radisson Collection Plaza Magdalena de Sevilla, ya que tales gastos fueron capitalizados como mayor coste de la obra durante el ejercicio anterior y hasta el momento de la entrega del hotel al arrendatario en junio de 2021.

Desde el 31 de diciembre de 2021, fecha de corte de los últimos estados financieros anuales auditados de la Sociedad, y hasta la fecha del DAR, la Sociedad no ha tenido cambios significativos en su posición financiera ni en su negocio, salvo por lo que respecta a:

- (a) la venta de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L., propietaria del Hotel Vía Castellana, sito en el Paseo de la Castellana 220, Madrid (España), en los términos comunicados al mercado el 2 de febrero de 2022 mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante. La referida venta fue aprobada el 7 de julio de 2021 por la junta general de la Sociedad. La fijación del precio de las acciones se estableció con base en una valoración de 43.000.000 euros, de la que se ha descontado la deuda de Millenium Hotels C220, S.L. transmitida a fecha de la transacción, así como algunos otros ajustes fiscales habituales en este tipo de operaciones.
- (b) la apertura en marzo de 2022 del Hotel Radisson Collection Gran Vía de Bilbao, de acuerdo con el calendario previsto.

- (c) la suscripción de una adenda al contrato de arrendamiento del Hotel Radisson Collection Gran Vía de Bilbao por la que se acuerda, entre otros, el aplazamiento de parte de las rentas fijas del año 2022, que serán abonadas a razón de un tercio en el año 2023 y los dos tercios restantes en el año 2024.

La Sociedad tiene previsto financiar su actividad con los fondos obtenidos en el marco del Aumento, las disposiciones de préstamos formalizados con entidades financieras, los recursos recibidos por la constitución de nuevos préstamos y las rentas recibidas de los operadores de los hoteles.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

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

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, estima que el capital circulante (*working capital*) de la Sociedad disponible en este momento, junto con las disposiciones previstas en los próximos 12 meses de préstamos a largo plazo ya formalizados con entidades financieras y en vigor y junto con el importe que la Sociedad recibirá como mínimo en ejecución del compromiso del Inversor descrito en el apartado 3.2 de este DAR, es suficiente para cumplir con las necesidades operativas recurrentes de Millenium durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Folleto y en el DAR 2021, los cuales se recomienda leer íntegramente con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las Nuevas Acciones. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Junto con toda la información expuesta en el Documento de Ampliación, y antes de adoptar la decisión de invertir en las Nuevas Acciones, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el Folleto y en el DAR 2021, los cuales, de materializarse, podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Es posible que los riesgos descritos en el Folleto, en el DAR 2021 o en el Documento de Ampliación no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, los posibles cambios normativos, la interposición de reclamaciones judiciales y extrajudiciales o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables, no se hayan incluido en este apartado. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no.

A continuación se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

Riesgo relacionado con la pandemia del Covid-19

En estos momentos existe a nivel global una gran incertidumbre en torno a la posible aparición y expansión de nuevas variantes del coronavirus SARS-CoV-2, causante de la enfermedad denominada Covid-19, declarada “pandemia” mundial por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020.

Ante la rápida propagación del Covid-19 y de sus distintas variantes a nivel mundial, numerosos gobiernos, incluido el español, han tomado, y siguen tomando, decisiones sin precedentes como el establecimiento de restricciones a la libertad de movimientos y la limitación en los aforos en la actividad de hostelería.

La disminución de la actividad económica por los efectos de la Covid-19 y las medidas adoptadas para contener su propagación han tenido, y continúan teniendo, un impacto material adverso en la economía europea y española. En España, los datos publicados confirman el impacto derivado de la Covid-19, no sólo en lo que respecta a la actividad económica, sino también al empleo. Actualmente, las restricciones implementadas por los distintos gobiernos nacionales, autonómicos y locales con ocasión de la expansión del Covid-19 y, desde finales del año 2021, de la variante *ómicron*, se han flexibilizado en su práctica totalidad, aunque de manera dispar, si bien la evolución de la pandemia en España hace

impredecible las futuras restricciones que, en su caso, puedan adoptarse, así como el impacto que las mismas pudieran tener sobre el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A este respecto, desde el estallido de la Covid-19, el virus ha causado un profundo impacto en el crecimiento mundial debido a, entre otros motivos, la interrupción de las actividades económicas no esenciales, la caída del consumo y las notables interrupciones en las cadenas de suministro. Tras un fuerte declive, la economía mundial ha venido mostrando en los últimos meses una tendencia de recuperación, aun cuando la pandemia de la Covid-19 continúa registrando nuevas oleadas de contagios y variantes y sin perjuicio del impacto económico derivado de las tensiones geopolíticas a las que se hace referencia en el factor de riesgo siguiente. En este sentido, el Fondo Monetario Internacional (“FMI”) prevé en su último informe de abril de 2022 que la economía mundial crezca un 3,6% en 2022 y un 3,6% en 2023 (fuente: FMI, *World Economic Outlook*, abril de 2022). Por su parte, las últimas previsiones publicadas por el Banco de España en abril de 2022 estiman que el producto interior bruto español crezca un 4,5% en 2022 y que la tasa de desempleo disminuya hasta el 13,5%.

A la fecha del Documento de Ampliación, la Covid-19 sigue afectando a la actividad económica mundial. Además, en los últimos meses del pasado invierno se ha producido un pico significativo de infecciones en todo el mundo, en particular en Europa y, en las últimas semanas, en Asia. Esta nueva ola de infecciones llevó a que varios países europeos decretasen medidas restrictivas. Existe el riesgo de que la Sociedad, sus empleados, clientes o proveedores se vean obligados a no llevar a cabo determinadas actividades comerciales durante un período de tiempo indefinido, con el correspondiente alto nivel de incertidumbre sobre su posible impacto en las actividades económicas. En este sentido, el impacto que la pandemia de la Covid-19 tendrá finalmente en el negocio, los resultados, las operaciones, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad durante los próximos trimestres dependerá de diversos factores que no están bajo el control de Millenium, en particular, de la aparición de nuevas variantes de la Covid-19.

En este contexto, la Sociedad está en permanente contacto con sus operadores con el objetivo de buscar soluciones a las circunstancias adversas a las que se están enfrentando, facilitando así el cumplimiento de los contratos de los hoteles operativos (los cuales, a la fecha del DAR, representan un 42% de la cartera en términos de GAV). Por ejemplo, desde el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha suscrito una adenda en relación con el Hotel Radisson Collection Gran Vía de Bilbao (véase el apartado 2.4 del

DAR para más información sobre la referida adenda). No obstante, la Covid-19 no ha tenido un impacto significativo sobre los hoteles no operativos de Millenium en la medida en que sus contratos de arrendamiento no han sufrido modificaciones.

A pesar de las medidas que el Gobierno de España ha tomado con respecto a la reapertura de la industria hotelera, no existe una certeza absoluta sobre cuándo, y durante cuánto tiempo, los operadores hoteleros podrán operar los hoteles sin ningún tipo de restricción y sobre qué medidas podrían ser aprobadas por las autoridades competentes para apoyar los viajes, el turismo y el empleo, teniendo en cuenta en particular que el proceso de escalada y desescalada ha sido diseñado para ser aplicado por los distintos gobiernos autonómicos y locales directamente, y que las medidas actualmente en vigor pueden acelerarse o prolongarse en función de la evolución de la crisis sanitaria.

En vista de lo anterior, Millenium no puede precisar el impacto que esta crisis tendrá en, entre otros, su negocio, situación financiera, resultados o perspectivas. En la fecha del Documento de Ampliación, la Covid-19 produce, y probablemente continuará produciendo mientras continúe la crisis sanitaria, el impacto del virus y la aparición de nuevas variantes, un impacto negativo en el turismo, y en, entre otros, los negocios, la situación financiera, las perspectivas y los resultados de Millenium.

Por todo ello, y sin perjuicio del alto porcentaje de vacunación contra la Covid-19 en España (actualmente por encima del 85% de la población total), se desconocen las consecuencias que la Covid-19 tendrá en las actividades y resultados de Millenium, lo cual dependerá de la evolución y extensión de la pandemia en las próximas semanas o meses, la aparición de nuevas variantes, el alcance, la duración y el impacto económico de las medidas adoptadas para contener la propagación del virus o contrarrestar sus efectos, los cambios de patrones y comportamientos de las personas, así como el impacto de cada uno de estos elementos en las condiciones macroeconómicas. Por tanto, la crisis sanitaria de la Covid-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, aunque todavía inciertas, podrían tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Millenium.

Riesgo relacionado con el deterioro de la situación económica en España y Portugal y, en general, en la Unión Europea

A la fecha del DAR, todos los activos de Millenium están situados en España, y Millenium tiene previsto que en el futuro la mayoría de sus adquisiciones se realicen en España y, en menor medida, en Portugal.

Esta concentración geográfica hace que los resultados de Millenium se vean condicionados por acontecimientos o circunstancias que afectan particularmente a España o, en su caso, a Portugal, tales como las condiciones económicas, políticas, sociales y climáticas. En consecuencia, una evolución negativa de cualquiera de estos países, o de su atractivo como destino de negocios o de ocio, podría tener un impacto material adverso en la demanda de inmuebles comerciales, lo que, a su vez, podría dar lugar a una caída en los niveles de ocupación de los hoteles de Millenium o en el precio medio diario por habitación, con la consecuente disminución de los ingresos, lo que, a su vez, podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Millenium, el valor de los inmuebles de Millenium y los ingresos por rentas que dichos inmuebles pudieran producir.

Una desaceleración general de la economía española o, en su caso, portuguesa, podría reducir la demanda de inmuebles comerciales en España y Portugal y provocar una pérdida de interés en dichos activos frente a otras opciones de inversión, lo que a su vez podría dar lugar a una disminución del valor de la cartera de activos inmobiliarios de Millenium, y conllevar, en última instancia, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Asimismo, la evolución de las economías española y portuguesa está muy correlacionada con la de otras economías, en particular, la de los países de la Unión Europea, y, en consecuencia, podría verse afectada adversamente por la desfavorable situación económica actual de los principales países de la Unión Europea, que se deriva de las tensiones comerciales mundiales, la salida del Reino Unido de la Unión Europea y varios riesgos políticos y geopolíticos, entre los que destaca la invasión a gran escala de Ucrania iniciada el 24 de febrero de 2022 por la Federación de Rusia.

A este respecto, cabe destacar que la Unión Europea, el Reino Unido y los Estados Unidos de América, entre otros, han establecido, y continúan estableciendo, sanciones y medidas para el control de las exportaciones como respuesta a la invasión de Ucrania. La incertidumbre en torno a la naturaleza, magnitud y duración de la guerra entre la Federación de Rusia y Ucrania, las sanciones impuestas por los países occidentales y por diversas organizaciones multinacionales, así como las acciones adoptadas por la Federación de Rusia en respuesta a las referidas sanciones, han contribuido a aumentar la volatilidad y la incertidumbre en los mercados bursátiles y financieros, y podrían dar lugar a importantes disrupciones, a un aumento de la inflación (que ya era apreciable antes de la invasión de Ucrania) y a un crecimiento económico inferior o incluso negativo. Estos riesgos geopolíticos pueden por tanto repercutir

negativamente en los factores macroeconómicos de las economías española y portuguesa, lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Riesgo relacionado con la situación financiera

En la actualidad, la Sociedad tiene suscritos diversos préstamos, en su mayoría hipotecarios, con distintas instituciones financieras, ascendiendo el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2021 a 129 millones de euros. Dichos préstamos responden principalmente a la ejecución de la estrategia de inversión de Millenium, que prevé el uso de apalancamiento y financiación externa para la adquisición y reposicionamiento de activos. En este sentido, el ratio *loan-to-value* bruto (entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos y sin tener en cuenta la caja, “**Ratio LTV**”) se situó en el 28,7% a 31 de diciembre de 2021, un 12,6% por encima del Ratio LTV a 31 de diciembre de 2020 (25,5%). Por su parte, la posición de efectivo de Millenium a 31 de diciembre de 2021 ascendía a 53,5 millones de euros situándose el Ratio LTV en términos netos (i.e. teniendo en cuenta la caja) en el 16,7%.

En el contexto de la crisis sanitaria derivada de la Covid-19 y para asegurar la capacidad financiera de Millenium, la Sociedad ha suscrito diversas novaciones con sus acreedores (véase la nota explicativa 12.1 de las cuentas anuales consolidadas de Millenium adjuntas al DAR).

Además, es posible que Millenium incurra o aumente su endeudamiento mediante la disposición de los fondos correspondientes a los préstamos ya suscritos o mediante la suscripción de préstamos adicionales garantizados por alguno de sus inmuebles. De esta forma, si no se cumple con el calendario de pagos de la deuda, los acreedores podrían ejecutar los inmuebles para cobrar su deuda. A este respecto, cinco de los diez hoteles o proyectos hoteleros que Millenium posee actualmente están sujetos a garantías reales.

Téngase en cuenta que las SOCIMIs deben distribuir un dividendo mínimo cada año para mantener su estatus, siempre y cuando obtengan beneficio en dicho ejercicio. Consecuentemente, la capacidad de apalancamiento de la Sociedad, su flexibilidad financiera y su capacidad para abonar dividendos está limitada significativamente.

Riesgo relacionado con el valor neto de los activos y sus posibles fluctuaciones

El Emisor espera que el valor neto de los activos (*net asset value* o “**NAV**”) varíe a lo largo del tiempo como consecuencia de las condiciones del mercado inmobiliario, el desempeño de los inmuebles de la

Sociedad, su renovación y desarrollo y, especialmente tras la actual crisis sanitaria derivada de la Covid-19 y las tensiones geopolíticas, las previsiones de crecimiento de la economía española. Sin embargo, las valoraciones de los inmuebles pueden no reflejar el precio que individualmente se podría obtener por su venta en el mercado. A estos efectos, cabe indicar que el NAV de Millenium a 31 de diciembre de 2021, calculado siguiendo las recomendaciones de la *European Public Real Estate Association* (EPRA) publicadas en noviembre de 2016, asciende aproximadamente a 375,9 millones de euros (excluyendo el valor del Hotel Vía Castellana y la deuda financiera asociada, e incluyendo el importe del precio a cobrar en efectivo, al haber sido transmitido dicho hotel de conformidad con lo indicado en el apartado 2.4).

Para calcular el NAV, Millenium realiza una valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado. No obstante, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por el experto independiente resulten incorrectas o inexactas, las valoraciones podrían ser sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

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

Además, la inversión en bienes inmuebles puede ser relativamente ilíquida, lo que limita la capacidad de Millenium de variar la composición de su cartera de activos o de deshacerse de activos en el momento idóneo, dificultando la adaptación a los cambios en la situación económica y del mercado.

A la fecha del Documento de Ampliación no se ha realizado una revisión del NAV. Téngase en cuenta que un descenso en el NAV podría derivar en un apunte negativo en la cuenta "*Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias*".

Riesgo de concentración y dependencia de los operadores

Millenium no opera ninguno de sus hoteles directamente. En su lugar, Millenium depende de operadores externos para gestionar los hoteles de conformidad con los contratos de arrendamiento suscritos, además de los operadores especializados para servicios específicos tales como alimentos, bebidas, deportes, etc.

Debido al reducido número de hoteles del Emisor actualmente operativos (dos de los cuales son operados por Radisson, otro por Hotusa y otro por Meliá), en la actualidad depende de Radisson, Hotusa y Meliá para casi el 100% de sus ingresos por arrendamientos. Consecuentemente, una disminución de la actividad, o la quiebra o insolvencia, de cualquier de estos operadores, podría resultar en una pérdida significativa de ingresos por parte del Emisor, si bien los contratos de arrendamiento suscritos prevén varias garantías de pago.

Además, si la valoración del mercado sobre dichos operadores se reduce o se compromete por cualquier razón, los hoteles de Millenium pueden verse afectados negativamente. A este respecto, cualquier circunstancia que afecte negativamente a las operaciones o negocios de Radisson, Hotusa o Meliá, o a su atractivo para los clientes, puede afectar a los ingresos que el Emisor espera obtener de sus hoteles actualmente arrendados a ellos. Sin embargo, de acuerdo con la estrategia de arrendamientos de Millenium, y de conformidad con los términos de los contratos suscritos, es posible rescindir los contratos de arrendamiento como consecuencia de un desempeño deficiente.

Existe también el riesgo de que los operadores de los hoteles gestionen otros hoteles en la misma área geográfica y en competencia directa con los hoteles de Millenium.

No obstante, se espera que la dependencia se reduzca con la progresiva entrada en operación de los distintos hoteles que conforman la cartera de Millenium y que en la actualidad están en proceso de remodelación.

Riesgos propios de los sectores hotelero y de alojamiento

Los principales riesgos a los que el Emisor se enfrenta derivados del sector de actividad en el que desarrolla su negocio son muy diversos, entre otros destacan:

- Alta competitividad de plataformas no tradicionales;
- Exceso de oferta en los mercados donde Millenium opera;
- Ausencia de operadores que gestionen los hoteles o pérdida repentina de un operador;
- Altos gastos operativos y de mantenimiento que pueden no ser compensados con los ingresos de las rentas;
- Estacionalidad del turismo en los mercados en los que Millenium opera actualmente;
- Naturaleza cíclica del turismo; y

- Elevada inversión en capital para renovar y reposicionar los hoteles no operativos.

Riesgos propios de las actividades de renovación y reposicionamiento

Millenium se centra en adquirir, renovar, reformar y reposicionar hoteles. Sin embargo, los costes necesarios para alcanzar los niveles de calidad deseados pueden superar las estimaciones iniciales, lo que puede dar lugar al incumplimiento de los objetivos de rentabilidad.

Por otro lado, el uso de contratistas externos para la ejecución de las obras conlleva varios riesgos, entre ellos, que los gastos finales de un proyecto difieran de los estimados originalmente y superen el aumento de los ingresos previsto en concepto de alquiler o que el contratista incumpla sus obligaciones contractuales.

Además, las propiedades que la Sociedad adquiriera pueden estar sujetas a vicios ocultos, errores de medición o errores de evaluación que no son aparentes o de otro modo conocidos por la Sociedad al momento de su adquisición.

Riesgos relacionados con el gobierno corporativo

Debido a la importancia de la alta dirección para el éxito de Millenium, y a fin de alinear sus intereses con los de los accionistas, varios miembros de la alta dirección (incluido el consejero delegado de la Sociedad) tienen derecho a una remuneración variable y a participar en dos planes de incentivos (Promote Plan y IPO Plan), que se describen en detalle en la Política de Gestión de la Sociedad actualmente en vigor aprobada por la junta general de la Sociedad celebrada el 30 de septiembre de 2021. Para más información sobre la Política de Gestión de la Sociedad, véase la comunicación de otra información relevante publicada por la Sociedad el 30 de agosto de 2021 en relación con la convocatoria de junta general extraordinaria de accionistas.

Por lo que respecta al Promote Plan, su importe será la suma de (i) el 20% del exceso de una tasa de retorno del accionista (*total shareholder return* o TSR) sobre el 9% anual (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). El Promote Plan es pagadero en acciones.

El IPO Plan, por su parte, prevé el pago de una remuneración extraordinaria si, en determinados supuestos de liquidez, se genera y produce un beneficio superior a favor de los accionistas de la Sociedad. El importe conjunto de la retribución extraordinaria del IPO Plan será equivalente al (i) 20% de la revalorización de la Sociedad (calculada conforme a la fórmula prevista en la Política de Gestión de la

Sociedad); menos (ii) el valor de mercado, a la fecha de devengo del Promote Plan, de las acciones de la Sociedad otorgadas y abonadas a los correspondientes miembros del equipo directivo de la Sociedad, en virtud del Promote Plan, entre la fecha de ejecución del segundo tramo del aumento de capital por importe nominal máximo de 62.500.000,00 euros aprobado el 7 de julio de 2021 por la junta general ordinaria y extraordinaria de la Sociedad (véase el apartado 3.1 para más información sobre el Segundo Tramo) y el evento de liquidez.

A la vista de los principales términos y condiciones de los planes de incentivos de la Sociedad, si el incremento del NAV se debe a factores ajenos a la gestión de los altos directivos, es posible que estos reciban una sobre-remuneración, en la medida en que estos incentivos no prevén una cláusula *clawback* que permita ajustar posteriormente el importe entregado. Además, como se ha indicado, estos planes de incentivos no están ligados al precio de cotización de las acciones de la Sociedad, por lo que podrían tener derecho al incentivo aun cuando el precio de la acción se reduzca.

Además, algunos de los miembros de la alta dirección de la Sociedad tienen derecho, si se dan determinadas circunstancias, a recibir una compensación adicional en caso de terminación de sus contratos con la Sociedad.

Riesgos relacionados con la divergencia de intereses entre los principales accionistas de la Sociedad y Millenium

A la fecha del DAR, y con base en la información que la Sociedad dispone, los principales accionistas de la Sociedad (esto es, CL MH Spain S.à. r.l., Pelham Capital, Ltd. y Alazady España, S.L.) son titulares, conjuntamente, de aproximadamente un 55% del capital social de la Sociedad. Asimismo, CL MH Spain S.à. r.l. y Alazady España, S.L. cuentan con tres representantes y un representante, respectivamente, en el Consejo de Administración.

Tal y como se indica en el apartado 3.2 siguiente, está previsto que CL MH Spain S.à. r.l. suscriba Nuevas Acciones con el objetivo de mantener su participación accionarial en la Sociedad entre el 45% y el 49,9%.

No se puede asegurar que los referidos accionistas significativos de la Sociedad, o cualquier otro accionista actual o futuro, actuarán de manera acorde al interés social de la Sociedad, lo que podría, por tanto, tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgos legales y regulatorios

Las modificaciones regulatorias que pudieran llevarse a cabo en la Ley SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general en España podrían tener un efecto material adverso en las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones. En cualquier caso, no se puede asegurar que la Sociedad, o las correspondientes sociedades de Millenium, sean capaces de mantener su estatus de SOCIMI ya sea por el incumplimiento de las condiciones y requisitos aplicables (incluyendo, entre otros, (i) la capacidad de generar suficiente caja para abonar dividendos; y (ii) restricciones sobre inversiones y rentas) o como consecuencia de una modificación normativa.

A título de ejemplo, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, introdujo una modificación en la fiscalidad del régimen de las SOCIMIs consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la sociedad, que no sean objeto de distribución, en la parte que procede de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión de los 3 años regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI.

Las actividades de la Sociedad están sometidas también a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y técnicos, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrían afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad. Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas

locales, éstas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan en condiciones más onerosas o con la imposición de determinadas obligaciones por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Riesgo derivado de la falta de liquidez de las acciones

La Sociedad tiene suscrito un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez, de conformidad con la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas a BME Growth. No obstante, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán en el futuro las acciones del Emisor, ni tampoco respecto de su efectiva liquidez. En este sentido, entre el 1 de enero y el 18 de mayo de 2022 se han negociado 310.717 acciones del Emisor por un importe de 1.197.609 euros, y la Sociedad cuenta con un ratio de frecuencia (número de días con operaciones / número de sesiones del periodo) del 25%.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión de menor liquidez que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados regulados. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos

El capital social del Emisor a la fecha del DAR asciende a 76.926.101,00 euros, dividido en 76.926.101 de acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Tal y como se ha hecho referencia en el apartado 2.1 anterior, el 7 de julio de 2021, la junta general ordinaria y extraordinaria de la Sociedad aprobó, entre otros, el Aumento, esto es, un aumento de capital por un importe nominal máximo de 62.500.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 62.500.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración y con exclusión del derecho de suscripción preferente, delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el acuerdo, de fijar las condiciones del Aumento en todo lo no previsto en el referido acuerdo, de fijar el momento y la forma de su realización y la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, y de modificar el artículo estatutario correspondiente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

La referida junta general acordó delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el Aumento si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Por su parte, el Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida antes descrita, acordó en su sesión celebrada el 7 de julio de 2021 ejecutar el Aumento en los términos y condiciones previstos en el DAR 2021 así como en el Documento de Ampliación. En particular, el Consejo de Administración

acordó fijar el precio unitario de suscripción de las Nuevas Acciones en 4,00 euros (importe nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 3,00 euros).

Tal y como ya se indicaba en el apartado 3.2 del DAR 2021, está previsto que el Aumento se ejecute en dos fases. El Primer Tramo, tal y como se ha señalado en el apartado 2.1 del DAR, fue completado el 29 de julio de 2021 mediante la emisión de 22.325.000 de nuevas acciones, que fueron incorporadas a negociación en BME Growth el 25 de agosto de 2021.

Por su parte, la Sociedad tiene previsto ejecutar el segundo tramo del Aumento no más tarde del 31 de mayo de 2022. En dicho segundo tramo se suscribiría un importe efectivo máximo de 160.700.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.175.000 nuevas acciones, de las que CL MH Spain S.à. r.l. (el “**Inversor**”) suscribiría un máximo de 25.000.000 de acciones por importe de 100.000.000 euros (el “**Segundo Tramo**”).

En caso de que se produzca la suscripción completa del Segundo Tramo y, en consecuencia, del Aumento, el capital social del Emisor ascendería a 117.101.101,00 euros, dividido en 117.101.101 acciones.

Está previsto que la Sociedad solicite la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones a emitir en el Segundo Tramo en BME Growth, una vez inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) y sus entidades participantes autorizadas.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

La junta general de la Sociedad, al momento de aprobar el Aumento, excluyó el derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas. A estos efectos, el Consejo de Administración puso a disposición de los accionistas desde el momento de la convocatoria de la junta los correspondientes informes, del Consejo de Administración y de un experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, en los términos previstos en la normativa aplicable. Dichos documentos se adjuntan como **Anexo II** y **Anexo III**, respectivamente, al Documento de Ampliación.

En virtud del contrato de inversión suscrito con la Sociedad el 23 de julio de 2021 (el “**Contrato de Inversión**”), CL MH Spain S.à r.l. (filial indirecta de Castl lake, L.P., que actúa como el asesor de inversión del Inversor) se comprometió a suscribir un máximo de 45.000.000 Nuevas Acciones en dos desembolsos, de conformidad con los principales términos y condiciones que resumen a continuación:

- Importe total efectivo: un máximo de 180.000.000 euros para la suscripción de Nuevas Acciones. Se hace constar que el tipo de suscripción al que el Inversor suscribirá las Nuevas Acciones es el acordado por el Consejo de Administración, esto es, 4,00 euros por acción.
- Desembolso: para la suscripción de las Nuevas Acciones, y tras la ejecución del Primer Tramo, está previsto que el Inversor lleve a cabo un segundo desembolso por un máximo de 100.000.000 euros (para la suscripción de un máximo de 25.000.000 de acciones) no más tarde del 31 de mayo de 2022.

La fecha concreta de ejecución del Segundo Tramo podrá ajustarse por la Sociedad en función de las circunstancias, de lo que se informaría a través de la oportuna comunicación de otra información relevante.

El importe del Segundo Tramo se ajustará para que la participación accionarial del Inversor en la Sociedad se sitúe, en todo caso y tomando en consideración las acciones que pueda adquirir de terceros accionistas o suscribir de la Sociedad, entre el 45% y el 49,9% del capital social de la Sociedad tras el desembolso del Segundo Tramo.

Las Nuevas Acciones no serán incorporadas a negociación hasta que no hayan sido emitidas y totalmente desembolsadas, según se indica en este apartado.

- Lock-up: de conformidad con lo previsto en el Contrato de Inversión, la Sociedad no podrá emitir, directa o indirectamente, acciones u otros valores de la Sociedad convertibles o canjeables en acciones de la Sociedad durante el plazo de un año a contar desde la ejecución del Segundo Tramo sin el previo consentimiento del Inversor.

Sin perjuicio del compromiso del Inversor de suscribir Nuevas Acciones en el Segundo Tramo, y de conformidad con lo previsto en los acuerdos sociales de aprobación del Aumento, las Nuevas Acciones no asignadas al Inversor podrán ser distribuidas entre terceros inversores o accionistas significativos, que podrán tener la consideración de inversores cualificados, tanto nacionales como internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado, si

bien en todo caso los suscriptores deberán adquirir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros. En este sentido, la Sociedad ha contratado los servicios de Banco Santander, S.A., Société Générale y JB Capital Markets, S.V., S.A.U. (las “**Entidades Colocadoras**”) para, entre otros, la búsqueda de potenciales inversores interesados en suscribir Nuevas Acciones. A este respecto se hace constar que Banco Santander, S.A. y Société Générale serán los Coordinadores Globales Conjuntos (*Joint Global Coordinators*) del Segundo Tramo y JB Capital Markets, S.V., S.A.U. *Joint Bookrunner*. Asimismo, Banco Santander, actuará como entidad agente de la colocación.

Se hace constar que la junta general de la Sociedad ha previsto expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento. En consecuencia, si el Aumento no se suscribe íntegramente el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

Los suscriptores de las Nuevas Acciones son los indicados en el apartado 3.2 anterior. La Sociedad no ha recibido a la fecha de este DAR información sobre la intención de suscribir Nuevas Acciones por los principales accionistas de la Sociedad distintos del Inversor, quien se encuentra vinculado por el Contrato de Inversión.

D.ª Macarena Sainz de Vicuña ha manifestado al Consejo de Administración que la sociedad Biandrina Mercantil, S.L., controlada por dicha consejera, tiene la intención de acudir al Aumento mediante la suscripción de 175.000 Nuevas Acciones por un importe de 700.000 euros. Salvo por lo anterior, los consejeros de la Sociedad no suscribirán Nuevas Acciones.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones será el previsto en sus estatutos sociales y, supletoriamente, en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley SOCIMI o en cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.

Las Nuevas Acciones serán nominativas, se representarán por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las Nuevas Acciones estarán denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emitan con ocasión del Aumento, serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que el Aumento se declare suscrito y desembolsado.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth

Las acciones que se emitan en virtud del Aumento podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

La Sociedad designó con fecha 11 de octubre de 2018 a Renta 4 Corporate, S.A. (“**Renta 4**”) como asesor registrado cumpliendo así lo previsto en la Circular 1/2020 que establece la necesidad de contar con un asesor registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté incorporada a negociación en el Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha Renta 4 asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020, y está debidamente inscrita en el Registro de asesores registrados de BME Growth.

Renta 4 es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, con N.I.F. A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Además, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo grupo que Renta 4, actúa como proveedor de liquidez del Emisor.

La Sociedad, Renta 4 y Renta 4 Banco, S.A. declaran que, a la fecha del DAR, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como asesor registrado y como proveedor de liquidez.

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora

Se adjunta como **Anexo III** al Documento de Ampliación el informe emitido por Morison ACPM Auditores, S.L.P. con domicilio profesional en la calle del General Martínez Campos 15, 3º, 28010 Madrid (España), como experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propuso a la junta general de accionistas de la Sociedad suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores puesto a disposición de dicha junta general de accionistas.

El referido informe incluye, a su vez, el informe emitido por el Consejo de Administración en relación con la propuesta de acuerdo del Aumento.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado

Además de los asesores mencionados en otros apartados del Documento de Ampliación:

- Banco Santander, S.A., con N.I.F. A-39000013 y domicilio en Paseo de Pereda, 9-12, Santander (España), actúa como Coordinador Global Conjunto (*Joint Global Coordinator*) y Banco Agente del Segundo Tramo.
- Société Générale, con domicilio a estos efectos en 29 Boulevard Haussmann 75009 París (Francia), actúa como Coordinador Global Conjunto (*Joint Global Coordinator*) del Segundo Tramo.
- JB Capital Markets, S.V., S.A.U., con N.I.F. A-85214922 y domicilio en Calle Serrano Anguita 1, 28004 Madrid (España), actúa como entidad colocadora (*bookrunner*) del Segundo Tramo.
- Uría Menéndez, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en Calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (España), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con el Aumento.

- Baker McKenzie Madrid, S.L.P., con N.I.F. B-81346140 y domicilio en Edificio Beatriz, C/ José Ortega y Gasset 29, 28006 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a las Entidades Colocadoras en relación con el Segundo Tramo.

**ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE LA SOCIEDAD
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, JUNTO CON
LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE AUDITORÍA**

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

MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente
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 2021

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

A los accionistas de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados separada, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas a las cuentas anuales, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre 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 estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021, un importe neto de 387.702 miles de euros correspondientes a los inmuebles propiedad del Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la nota 7 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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 la cuenta de resultados separada consolidada tal y como se detalla en la nota 4.2 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes de acuerdo con 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 terceros expertos independientes, de la Dirección del Grupo y de los administradores de la Sociedad dominante. El detalle de las diferentes metodologías empleadas y los análisis de sensibilidades se encuentran desglosados en la nota 7 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

La relevancia de los importes involucrados y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas, como las tasas de descuento o las "yields" de salida, nos han 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:

- ▶ La revisión del modelo de valoración utilizado por los terceros expertos independientes para una muestra de activos, 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.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI

Descripción La Sociedad dominante y sus sociedades dependientes han optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario "SOCIMI".

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 las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Hemos considerado este aspecto 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 en la estructura societaria, en la actividad operativa y en el 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 consolidadas 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 del Grupo, de su actividad operativa, así como las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ La 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 las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas del Grupo 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 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 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.

2022 Núm. 01/22/06527

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 15291)

21 de marzo de 2022



**MILLENIMUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
(anteriormente MILLENIMUM 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 2021

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/21	31/12/20
ACTIVO NO CORRIENTE		405.829.116	354.027.732
Inmovilizado material	6	17.304.370	13.848.592
Inversiones inmobiliarias	7	387.702.000	338.654.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	822.746	1.525.140
ACTIVO CORRIENTE		122.699.831	31.415.805
Existencias	9	427.547	412.794
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		13.021.504	7.816.260
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	4.898.892	3.197.947
Deudores varios	8	-	3.423
Créditos con las Administraciones Públicas	14	8.122.612	4.614.890
Inversiones financieras a corto plazo	8	12.254.977	2.305.214
Otros activos corrientes	8	421.343	208.785
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	53.545.370	20.672.752
		79.670.741	31.415.805
Activos mantenidos para la venta	5	43.029.090	-
TOTAL ACTIVO		528.528.947	385.443.537
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		372.160.949	274.091.958
Fondos propios		372.419.934	274.534.309
Capital	11.1	76.926.101	54.601.101
Prima de emisión	11.2	224.568.204	157.593.204
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	62.458.447	78.392.525
Acciones de la Sociedad Dominante	11.4	(1.006.627)	(1.057.080)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		9.473.809	(14.995.441)
Ajustes por cambios de valor	11.5	(258.985)	(442.351)
PASIVO NO CORRIENTE		113.634.618	94.054.143
Deudas a largo plazo		111.120.324	88.345.421
Deudas con entidades de crédito	12.1	108.081.012	69.960.052
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	28.915	13.324.592
Derivados	12.2	-	442.351
Otros pasivos financieros	12.3	3.010.397	4.618.426
Pasivos por impuesto diferido	14	2.514.294	5.708.722
PASIVO CORRIENTE		42.733.380	17.297.436
Provisiones a corto plazo	13	161.886	53.034
Deudas a corto plazo		9.764.229	6.797.324
Deudas con entidades de crédito	12.1	5.993.965	4.702.864
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	173.234	1.182.071
Otros pasivos financieros	12.3	3.597.030	912.389
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.566.031	10.376.749
Proveedores y acreedores varios	12.4	10.448.445	7.728.955
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12.4	1.444.780	550.000
Deudas con las Administraciones Públicas	14	346.634	1.699.401
Anticipos de clientes	12.4	326.172	398.393
Otros pasivos corrientes		53.351	70.329
		22.545.497	17.297.436
Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta	5	20.187.883	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		528.528.947	385.443.537

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021

**Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente
al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresada en euros)

	Notas	2021	2020
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		8.467.546	8.056.407
Ingresos por arrendamientos	7.4 y 16.1	7.149.381	6.216.462
Ingresos por servicios prestados	16.1	1.117.913	1.427.203
Ingresos por ventas	16.1	200.252	412.742
Aprovisionamientos		(116.735)	(203.654)
Otros ingresos de explotación		183.031	72.629
Gastos de personal	16.2	(4.939.113)	(4.193.932)
Otros gastos de explotación		(3.186.788)	(2.892.963)
Servicios exteriores	16.3	(2.219.290)	(1.973.647)
Tributos		(967.498)	(919.316)
Pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar	8.1	(872.726)	(506.487)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	12.749.794	(12.676.196)
Amortización del inmovilizado	6	(670.820)	(673.971)
Deterioros del inmovilizado	6	(839.257)	(981.292)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		10.774.932	(13.999.459)
Ingresos financieros		84.706	94
De valores negociables y otros instrumentos financieros		84.706	94
Gastos financieros	16.4	(1.362.861)	(993.405)
Por deudas con terceros		(1.362.861)	(993.405)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(7.600)	-
Diferencias de cambio		(15.368)	(2.671)
RESULTADO FINANCIERO		(1.301.123)	(995.982)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.473.809	(14.995.441)
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		9.473.809	(14.995.441)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		9.473.809	(14.995.441)
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	4.19	0,15	-0,29

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	Notas	2021	2020
Resultado consolidado del ejercicio (I)		9.473.809	(14.995.441)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	57.444	(62.688)
Por otros ajustes	11.3	(901.489)	(735.443)
Efecto impositivo	11.5	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		(844.045)	(798.131)
Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	125.922	137.695
Efecto impositivo	11.5	-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)		125.922	137.695
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		8.755.686	(15.655.877)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		8.755.686	(15.655.877)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
correspondiente al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 11.4)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	Total
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
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(735.443)	-	(14.995.441)	75.007	(15.655.877)
Operaciones con socios o propietarios:	4.601.101	18.404.404	637.018	(793.134)	-	-	22.849.389
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 11.1)	4.601.101	18.404.404	-	-	-	-	23.005.505
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	637.018	(793.134)	-	-	(156.116)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	22.784.970	-	(22.784.970)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	54.601.101	157.593.204	78.392.525	(1.057.080)	(14.995.441)	(442.351)	274.091.958
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(901.489)	-	9.473.809	183.366	8.755.686
Operaciones con socios o propietarios:	22.325.000	66.975.000	(37.148)	50.453	-	-	89.313.305
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 11.1)	22.325.000	66.975.000	-	-	-	-	89.300.000
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	(37.148)	50.453	-	-	13.305
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(14.995.441)	-	14.995.441	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	76.926.101	224.568.204	62.458.447	(1.006.627)	9.473.809	(258.985)	372.160.949

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 2021

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	Notas	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.473.809	(14.995.441)
Ajustes del resultado		(8.957.016)	15.833.928
Amortización del inmovilizado	6	670.820	673.971
Correcciones valorativas por deterioro	6 y 8.1	1.711.983	1.487.779
Variación de provisiones	13	108.852	-
Ingresos financieros		(84.706)	(94)
Gastos financieros	16.4	1.362.861	993.405
Diferencias de cambio		15.368	2.671
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		7.600	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	(12.749.794)	12.676.196
Cambios en el capital corriente		260.106	4.469.350
Existencias		(14.753)	(285.465)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(4.862.575)	(1.015.799)
Otros activos corrientes		(237.731)	(147.798)
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.245.031	5.880.166
Otros pasivos corrientes		130.134	38.246
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.101.445)	(897.870)
Pagos de intereses		(1.172.343)	(897.964)
Cobros de intereses		70.898	94
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(324.546)	4.409.967
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(94.415.163)	(46.805.250)
Inmovilizado material		(7.500.799)	(550.880)
Inversiones inmobiliarias		(76.168.605)	(44.420.159)
Otros activos financieros		(10.745.759)	(1.834.211)
Pagos por inversiones		1.505.491	675.760
Inmovilizado material		893	675.659
Otros activos financieros		1.504.598	101
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(92.909.672)	(46.129.490)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		88.411.816	19.680.166
Emisión de instrumentos de patrimonio	11.1	88.398.511	22.303.152
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	(148.097)	(2.735.362)
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	161.402	112.376
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		37.710.388	(3.540.760)
Emisión		53.099.284	1.057.713
Deudas con entidades de crédito		52.903.152	1.057.713
Otras deudas		196.132	-
Devolución y amortización de		(15.388.896)	(4.598.473)
Deudas con entidades de crédito		(15.290.582)	(4.491.178)
Otras deudas		(98.314)	(107.295)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		126.122.204	16.139.406
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(15.368)	(2.671)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		32.872.618	(25.582.788)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		20.672.752	46.255.540
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	53.545.370	20.672.752

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 2021

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

MILLENIUH HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUH HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y 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, o la norma que la sustituya en el futuro; y
- e. Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas - los resultados obtenidos de las mismas - representen menos del 20% de las rentas del Grupo en cada periodo impositivo.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

Por otra parte, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021 acordó, entre otras cuestiones, modificar la denominación social de Millenium a la actual, quedando inscrita la modificación del artículo 1 de sus estatutos sociales en el Registro Mercantil con fecha 17 de febrero de 2022 (Nota 20).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

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.

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. 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 poseía el 100% de las participaciones sociales de Alcaidesa Golf, S.L.U. (en adelante "Alcaidesa Golf"). Posteriormente, en septiembre de 2020 Alcaidesa Holding se fusionó, por absorción, con Alcaidesa Golf.

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 2021 y 2020:

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	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium	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	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
MHRE San Roque, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium	100%	Ernst & Young, S.L.	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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

servicios que contribuyan al desarrollo comercial de las operaciones anteriores, así como la construcción, tenencia, administración, gestión, dirección, asesoramiento y explotación de campos de golf.

Cabe mencionar que con fecha 31 de enero de 2022 se formalizó la venta al ex consejero Ibervalles, S.A. de la totalidad de las participaciones que poseía Millenium en Millenium Hotels C220, S.L.U., la cual había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021 (Notas 5 y 20). Por este motivo, el Grupo ha clasificado los activos y pasivos vinculados a dicha operación como “Activos mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta” en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

1.1. Régimen SOCIMI

El 25 de julio de 2017, el que hasta esa fecha era Accionista Único de 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.

Asimismo, con fecha 4 de septiembre de 2020 y 24 de septiembre de 2020 la Sociedad Dominante aprobó el acogimiento de Alcadesa Holding y MHRE San Roque, S.L.U., respectivamente, al régimen fiscal especial de las SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2020, habiendo sido comunicadas estas decisiones a la Agencia Tributaria el 25 de septiembre de 2020 en tiempo y forma.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOCIMI (en adelante la "Ley de SOCIMI").

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad Dominante procedió a aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2017 y las sociedades dependientes mencionadas lo hicieron desde los ejercicios 2019 y 2020.

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 estados financieros consolidados. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- 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.

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 2021

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

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes 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 2021 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

2.2. Cambios en las políticas contables

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio porque no han sido adoptadas por la Unión Europea

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, si le son aplicables, cuando entren en vigor en la Unión Europea. Aunque el Grupo está actualmente analizando el impacto de las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

2.3. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

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

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, los Administradores de 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 y debido a la incertidumbre derivada de la situación de emergencia ocasionada por la pandemia de la COVID-19 (Nota 2.7), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1.1 y 14.3).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Notas 4.2 y 7).
- Estimación de las vidas útiles del inmovilizado material (ver Nota 4.1).

2.5. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados separada consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2021, 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.

2.6. Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizadas por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

- a) Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de MILLENIUUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUUM 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 2021. 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- e) La participación de los socios minoritarios, en caso de existir, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Dicha participación de los socios minoritarios en:
- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Socios externos” del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
 - Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado del ejercicio atribuible a socios externos” de la cuenta de resultados separada consolidada.
- f) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido el siguiente:

Integración global

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

2.7. Efectos derivados de la pandemia generada por la COVID-19 en las cuentas anuales consolidadas

La pandemia generada por el coronavirus (COVID-19), afectó de forma significativa a la economía en general, tanto en nuestros mercados domésticos como a nivel mundial.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

El sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente a causa de la pandemia generada por la COVID-19, tanto por el descenso de la ratio de ocupación hotelera como en el precio medio diario por habitación (RevPar).

Por otra parte, durante el ejercicio 2021 han seguido vigentes las actuaciones del Gobierno de España y las comunidades autónomas para controlar la aparición de rebrotes de la COVID-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre o la limitación en los aforos en la actividad de hostelería, entre otras.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores de Millenium han mantenido durante el ejercicio 2021 las medidas adoptadas en 2020, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Asimismo, los Administradores de Millenium, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses, debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, han realizado una evaluación de los impactos, actualmente conocidos, que la emergencia sanitaria provocada por la COVID-19 ha tenido en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de los cuales se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** la totalidad de los hoteles operativos del Grupo han estado abiertos al público desde el comienzo del ejercicio, excepto el hotel Vía Castellana cuya reapertura se produjo en mayo de 2021, luego de haber estado medicalizado por la Comunidad de Madrid. Asimismo, el 25 de junio de 2021 hizo su apertura el hotel Radisson Collection de Sevilla, luego de haber finalizado las obras de reposicionamiento. En esa misma fecha se firmó una adenda al contrato de arrendamiento de este hotel, donde, entre otras cuestiones, se regularon las rentas para el año 2021.

Como se mencionaba anteriormente, el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente a causa de la pandemia derivada de la COVID-19. Esta situación ha provocado, en algunos casos, el empeoramiento de la situación financiera de los arrendatarios de los hoteles, que han intentado compensar esas caídas en sus ingresos con reducciones de las rentas de los hoteles, intentando renegociar las condiciones de los contratos de arrendamiento vigentes. En este sentido, el arrendatario del hotel Meliá Bilbao presentó una demanda judicial contra Millenium, solicitando, en aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, la reducción de las rentas correspondientes a los años 2021 a 2024 por las consecuencias adversas provocadas por la pandemia. Esta demanda fue contestada, solicitándose su íntegra desestimación. La audiencia previa al juicio había sido señalada para el 21 de noviembre de 2021, pero antes de su celebración las partes solicitaron la suspensión del procedimiento para entablar negociaciones de cara a poner fin a la disputa. En opinión de los Administradores de Millenium, basada en la opinión de los asesores legales del Grupo, no es necesario

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

dotar una provisión por este asunto al 31 de diciembre de 2021. Adicionalmente, cabe destacar que dicho arrendatario abonó todas las rentas devengadas durante el ejercicio.

Por otra parte, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento del contrato vigente, con fecha 8 de noviembre de 2021, Millenium ha suscrito una adenda con el arrendatario del hotel Eurostars Lucentum de Alicante, habiendo acordado un aplazamiento para parte de las rentas de los meses de octubre de 2021 a junio de 2022 y un nuevo calendario de pagos. Adicionalmente, se ha incluido una prórroga al contrato de arrendamiento que, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones económicas, el arrendatario podría ampliar su duración hasta agosto de 2040. El resto de condiciones que regulaban el contrato permanecen vigentes (Nota 7.4).

Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, los contratos de arrendamiento suscritos sobre los hoteles que se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión, no han sufrido ningún tipo de modificación sobre las condiciones acordadas y vigentes, si bien es previsible, dada la situación actual, que sobre el hotel Radisson Collection Bilbao, que está previsto que se inaugure en el primer trimestre de 2022, sea necesario otorgar una adenda que regule las rentas del año 2022.

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo, en parte se han ralentizado como medida de precaución adoptada por parte del Grupo y en parte se han visto afectadas con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, pero sin generar retrasos significativos.

En relación con los campos de golf que explota temporalmente el Grupo, durante el primer semestre de 2021 se han ido reincorporando empleados que se encontraban afectados por el ERTE por causa de fuerza mayor desde marzo de 2020. Sin embargo, la actividad se ha visto afectada por el cierre del campo denominado "Links" para su total remodelación.

- **Riesgo de crédito:** una de las implicaciones consideradas por el Grupo a consecuencia de la COVID-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado. A la fecha, los Administradores de Millenium han evaluado posibles impactos por este motivo, teniendo en consideración las características de los contratos del Grupo y las garantías recibidas de los arrendatarios en cada caso, así como los acuerdos alcanzados en 2020 y los nuevos acuerdos alcanzados en 2021 con los arrendatarios de los hoteles en operación, que se firmaron con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos. En este sentido, si bien durante el ejercicio 2021 se llegó a dotar una provisión sobre los saldos que estuvieron pendientes de cobro a lo largo del ejercicio con los arrendatarios de los hoteles Vía Castellana y Eurostars Lucentum (empresas del grupo Hotusa), tras la adenda suscrita con el arrendatario del hotel Eurostars Lucentum de Alicante el 8 de noviembre de 2021 y el acuerdo de liquidación de

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

cantidades alcanzado con el arrendatario del hotel Vía Castellana con fecha 29 de diciembre de 2021, se procedió a revertir parte de dicha provisión y a aplicar un importe de 811 miles de euros (Nota 8.1).

- **Riesgo de liquidez:** la falta de cobro de ciertas rentas descrita en el apartado anterior, han mermado los flujos de efectivo previstos para el ejercicio 2021. Una de las medidas adoptadas por el Grupo ha consistido en extender la carencia de amortización en el préstamo otorgado por Bankinter y garantizado por el ICO, en 12 meses adicionales (Nota 12.1). Adicionalmente, en julio de 2021 se obtuvieron fondos de una ampliación de capital por importe de 89,3 millones de euros (Notas 11.1).

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 28,7% (25,5% al 31 de diciembre de 2020) y un fondo de maniobra positivo de 80 millones de euros (14,1 millones a 31 de diciembre de 2020), teniendo en cuenta una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe de 53,5 millones de euros (20,7 millones a 31 de diciembre de 2020).

Los Administradores y la Dirección de Millenium están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la buena situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2021, el Grupo podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en el estado de situación financiera intermedio consolidado al 31 de diciembre de 2021, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de sus operaciones.

- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del estado de situación financiera:** durante el ejercicio 2021, tal y como se ha indicado anteriormente, el sector hotelero se ha visto fuertemente afectado, lo que ha influido en los flujos de caja y por consiguiente en el valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo, cuyo método de valoración aplicado es el del "Descuento de Flujos de Caja". La metodología de valoración de las inversiones inmobiliarias no ha sido modificada, si bien ésta se ha visto influenciada, entre otros, por los siguientes aspectos derivados de la pandemia:
 - El cierre de los hoteles.
 - Restricciones al movimiento de turistas.
 - Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida (*exit yields*) derivadas de la incertidumbre futura.

Sin embargo, los expertos independientes han determinado que el entorno de incertidumbre en el que se realizaron las valoraciones del ejercicio anterior, con motivo de los efectos del COVID-19, se ha disipado y por ello no han emitido sus informes de valoración bajo la base de "incertidumbre material de valoración" (de acuerdo con VPS3 y VPGA 10 del Manual de Valoración emitido por RICS) que incorporaron en sus informes de valoración al 31 de diciembre de 2020, por el entorno de extraordinaria incertidumbre en el que se encontraban.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Dado el entorno cambiante y numerosas incertidumbres sobre la evolución de la pandemia, las consecuencias definitivas de la pandemia para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida del ritmo de vacunación en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de Millenium llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 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)	2021
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(9.465.536)
	(9.465.536)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(9.465.536)
	(9.465.536)

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, Millenium y sus sociedades dependientes se han regulado por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- 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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

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

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

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 separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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

	Años de vida útil
Construcciones	25-50 años
Maquinaria	5 años
Instalaciones	3,5 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años
Elementos de transporte	5 años

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

4.2. 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 2021

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

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

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

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

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

4.3. 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.

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

El Grupo constituyó en 2010 un contrato de arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad CAIXABANK, vigente a 31 de diciembre de 2021, para financiar el hotel Vía Castellana que forma parte de las inversiones inmobiliarias clasificadas como “Activos mantenidos para la venta” (ver Nota 5).

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

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

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

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

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

	Años de vida útil
Construcciones	5-35 años

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- **Pasivos por arrendamiento**

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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 separada consolidada en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento en el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

A 31 de diciembre de 2021 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 Meliá Bilbao han generado rentas durante el ejercicio, dado que los demás inmuebles se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión (ver Notas 5, 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.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

Intereses recibidos de activos financieros

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

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

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

Cancelación

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

4.6. 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

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

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes aplican el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 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. Adicionalmente, con efectos para los

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, las SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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 estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

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.

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 la cuenta de resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

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

4.11. 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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

4.12. 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 separada consolidada por su venta o cancelación.

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

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 estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

se deduce del importe de la provisión.

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

4.15. 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. Activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo clasifica en el epígrafe de “Activos mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

Los activos mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros, que se valoran de acuerdo con sus normas específicas, así como las inversiones inmobiliarias, que se contabilizan siguiendo el modelo de valor razonable de la NIC 40. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta”.

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 a ciertos miembros del 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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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. Los beneficiarios no pueden 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.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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, 5 y 7).
- Instrumentos financieros derivados (ver Notas 4.5, 5 y 12.2).

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

Ejercicio 2021	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	31/12/2021	90.000.000	-	-	90.000.000
Hoteles en desarrollo	31/12/2021	293.802.000	-	-	293.802.000
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	31/12/2021	2.900.000	-	-	2.900.000
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	31/12/2021	43.000.000	-	-	43.000.000
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 5)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2021	258.985	-	258.985	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2021.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2020:

Ejercicio 2020	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	31/12/2020	116.200.000	-	-	116.200.000
Hoteles en desarrollo	31/12/2020	222.454.000	-	-	222.454.000
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 12.2)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2020	442.351	-	442.351	-

No hubo traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2020.

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.

	31/12/21	31/12/20
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	9.473.809	(14.995.441)
N.º medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	63.862.657	51.715.458
Resultado básico por acción (euros)	0,15	-0,29

Resultado diluido por acción

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

5. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Con fecha 7 de julio de 2021 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Millenium autorizó la operación vinculada consistente en la venta de la totalidad de las participaciones que mantiene la Sociedad Dominante en Millenium Hotels C220, S.L. al ex consejero Ibervalles, S.A. De acuerdo con el contrato de compraventa firmado con Ibervalles, S.A., la operación estaba sujeta a dicha aprobación por parte de la Junta de Accionistas de Millenium y se ejecutó el 31 de enero de 2022 por un precio de 27,5 millones de euros (Nota 20), habiendo recibido previamente, el 30 de julio de 2021, un anticipo de 3 millones de euros a cuenta del precio y quedando 500 miles de euros retenidos por el comprador en concepto de garantía hasta el 30 de abril de 2022. Por este motivo, durante el segundo semestre del ejercicio los activos vinculados a dicha operación fueron reclasificados a "Activos mantenidos para la venta" y los pasivos vinculados a estos activos fueron clasificados como "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta" en el estado de situación financiera consolidado.

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

(Euros)	31/12/21
Activos	
Inversiones inmobiliarias	43.000.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	27.156
Otros activos corrientes	1.934
Activos clasificados como mantenidos para la venta	43.029.090
Pasivos	
Deudas a largo plazo	12.129.755
Pasivos por impuesto diferido (Nota 14.2)	3.194.428
Deudas a corto plazo	1.660.839
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.055.749
Otros pasivos corrientes	147.112
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	20.187.883

Dentro de las inversiones inmobiliarias se incluyen los inmuebles sitios en Paseo de la Castellana 218 y 220 de Madrid, que conforman el hotel Vía Castellana y que cuentan adicionalmente con 45 plazas de garaje que se arriendan a terceros distintos del operador del hotel.

Dentro de las deudas a largo y corto plazo se incluye principalmente el arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad CAIXABANK, que el Grupo constituyó en 2010 para financiar la adquisición del hotel Vía Castellana. El tipo de interés aplicable es variable (Euribor 1M más 1,25%) y tiene vencimiento en abril de 2025. A 31 de diciembre de 2021, la deuda con dicha entidad de crédito asciende a 11.596 miles de euros a largo plazo y 1.525 miles de euros a corto plazo.

Adicionalmente, dentro de las deudas a largo y corto plazo se incluyen un saldo de 258.985 euros correspondiente al contrato de permuta financiera de tipos de interés, que cubre el

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

nominal pendiente del contrato de arrendamiento financiero mencionado en el párrafo anterior 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.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde, principalmente, a elementos de inmovilizado material vinculados a los campos de golf denominados “Alcaidesa Links” y “Alcaidesa Heathland”, que cuentan con una casa club, en el término municipal de San Roque, Cádiz, y que están siendo explotados por el Grupo.

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

(Euros)	31/12/20	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	Traspasos	31/12/21
Coste					
Terrenos	2.443.368	-	-	-	2.443.368
Construcciones	8.772.515	588	(1.560.098)	(1.996.331)	5.216.674
Maquinaria	194.949	-	(3.092)	-	191.857
Instalaciones	42.679	276.072	-	-	318.751
Mobiliario	12.814	38.939	(1.612)	-	50.141
Equipos para proceso de información	9.959	18.731	(1.833)	-	26.857
Elementos de transporte	390.668	-	-	-	390.668
Activos por derecho de uso	3.238.772	-	-	-	3.238.772
Inmovilizado en curso	531.123	7.166.469	-	(609.822)	7.087.770
	15.636.847	7.500.799	(1.566.635)	(2.606.153)	18.964.858
Amortización acumulada					
Construcciones	(309.469)	(257.885)	197.935	59.850	(309.569)
Maquinaria	(85.289)	(60.938)	3.092	-	(143.135)
Instalaciones	(15.636)	(33.255)	-	-	(48.891)
Mobiliario	(14.884)	(10.608)	1.612	12.252	(11.628)
Equipos para proceso de información	(7.989)	(5.052)	818	-	(12.223)
Elementos de transporte	(139.605)	(133.759)	-	-	(273.364)
Activos por derecho de uso	(234.091)	(169.323)	-	-	(403.414)
	(806.963)	(670.820)	203.457	72.102	(1.202.224)
Deterioros					
Construcciones	(981.292)	(839.257)	1.362.285	-	(458.264)
	(981.292)	(839.257)	1.362.285	-	(458.264)
Valor neto contable	13.848.592				17.304.370

Las altas y bajas del ejercicio 2021 corresponden principalmente a las obras de remodelación del campo “Alcaidesa Links” y, en menor medida, a reformas realizadas en las oficinas de Millenium. Con respecto a los traspasos, corresponden a los elementos vinculados al restaurante ubicado en la Casa Club de los campos de golf de Alcaidesa, que fueron traspasados a inversiones inmobiliarias en mayo de 2021, debido a que se arrienda a un operador especializado en restauración (Nota 7.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Por otra parte, como resultado de las valoraciones de los activos asociados a dichos campos de golf, realizadas por un experto independiente, al 30 de junio de 2021 y al cierre del ejercicio, se contabilizaron correcciones valorativas por deterioro de valor por un importe neto de 839 miles de euros (dotaciones por 1.669 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2021 y reversiones por 830 miles de euros en el segundo semestre del ejercicio 2021). Adicionalmente, con motivo de las obras de remodelación del campo "Alcaidesa Links" y las bajas de construcciones antiguas que se vieron afectadas por dicha remodelación, se procedió a aplicar 1.362 miles de euros de la corrección valorativa por deterioro que se había dotado previamente sobre las mismas.

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas / Aplicaciones	Traspasos	31/12/20
Coste					
Terrenos	2.443.368	-	-	-	2.443.368
Construcciones	8.772.515	-	-	-	8.772.515
Maquinaria	194.949	-	-	-	194.949
Instalaciones	41.809	870	-	-	42.679
Mobiliario	-	12.814	-	-	12.814
Equipos para proceso de información	5.386	4.573	-	-	9.959
Elementos de transporte	389.168	1.500	-	-	390.668
Activos por derecho de uso	514.870	2.723.902	-	-	3.238.772
Inmovilizado en curso	-	531.123	-	-	531.123
	12.362.065	3.274.782	-	-	15.636.847
Amortización acumulada					
Construcciones	-	(309.469)	-	-	(309.469)
Maquinaria	-	(85.289)	-	-	(85.289)
Instalaciones	(2.584)	(13.052)	-	-	(15.636)
Mobiliario	-	(14.884)	-	-	(14.884)
Equipos para proceso de información	(786)	(7.203)	-	-	(7.989)
Elementos de transporte	-	(139.605)	-	-	(139.605)
Activos por derecho de uso	(129.622)	(104.469)	-	-	(234.091)
	(132.992)	(673.971)	-	-	(806.963)
Deterioros					
Construcciones	-	(981.292)	-	-	(981.292)
	-	(981.292)	-	-	(981.292)
Valor neto contable	12.229.073				13.848.592

Las altas del ejercicio 2020 en activos por derecho de uso correspondían al arrendamiento de un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid (Nota 7), por un plazo estimado de 35 años. El resto de altas del ejercicio 2020 correspondían, principalmente, a la reforma de la casa club de los campos de golf denominados "Alcaidesa Links" y "Alcaidesa Heathland", en el término municipal de San Roque, Cádiz.

Por otra parte, como resultado de la valoración realizada por un experto independiente, al cierre del ejercicio 2020, de los activos asociados a dichos campos de golf, se contabilizó un deterioro de valor por importe de 981 miles de euros.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

6.1. Activos por derecho de uso

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 2021 (60.000 euros en 2020 - ver Nota 17.1).

Adicionalmente, 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.

Por último, con fecha 29 de octubre de 2020, la Sociedad Dominante firmó un contrato de arrendamiento de un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid (Nota 7), por un plazo estimado de 35 años.

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Hasta un año	130.404	97.500
Entre uno y cinco años	340.682	413.649
Más de cinco años	2.460.341	2.517.778
TOTAL	2.931.427	3.028.927

6.2. Otro inmovilizado material arrendado

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Maquinaria	48.722	109.660
Elementos de transporte (buggies)	117.304	251.063
TOTAL	166.026	360.723

Estos contratos de arrendamiento financiero tienen las siguientes características:

- El plazo de los arrendamientos es de 5 años en todos los casos y vencen en julio de 2022, enero de 2023 y agosto de 2023.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- El tipo de interés es fijo (2,90%).
- Los gastos de conservación y mantenimiento son por cuenta del arrendatario (la sociedad del Grupo Alcaidesa Holding, 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.

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Hasta un año	173.234	194.115
Entre uno y cinco años	28.915	203.825
Más de cinco años	-	-
TOTAL	202.149	397.940

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Vía Castellana ⁽¹⁾	Paseo de la Castellana 220, Madrid	En explotación
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	En explotación
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel Alma Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel & Villas Hacienda San Roque	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 13, 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	San Roque, Cádiz	En explotación
Hotel Alcalá-Cedaceros	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo

⁽¹⁾ Clasificado como "Activos mantenidos para la venta" al 31 de diciembre de 2021 (Nota 5).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Vía Castellana	Paseo de la Castellana 220, Madrid	En explotación
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	En desarrollo
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel Alma Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel & Villas Hacienda San Roque	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo

7.1. Movimientos del ejercicio

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	31/12/21
Hoteles en explotación	116.200.000	3.202.268	-	(43.000.000)	13.597.732	90.000.000
Hoteles en desarrollo	222.454.000	72.442.398	-	-	(1.094.398)	293.802.000
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	-	119.489	-	2.534.051	246.460	2.900.000
Anticipos	-	1.000.000	-	-	-	1.000.000
TOTAL	338.654.000	76.764.155	-	(40.465.949)	12.749.794	387.702.000

El 28 de julio de 2021 el Grupo ha adquirido un inmueble sito en la calle Cabezas N.º 13 de Córdoba, por un importe de 320 miles de euros, siendo los gastos asociados a esta transacción de 46 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 28 de diciembre de 2021, el Grupo ha adquirido un inmueble sito en la calle Alcalá 26 de Madrid, por un precio de 36.750 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 643 miles de euros.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Por otra parte, el 11 de noviembre de 2021 se ha otorgado un anticipo de 1 millón de euros, para la compra de un inmueble ubicado en Madrid, cuya adquisición definitiva está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones por parte del vendedor.

Adicionalmente, dentro de las altas del ejercicio se incluyen mayores gastos incurridos, respecto de los previstos, en ciertas compras de inmuebles del ejercicio 2020, por importe de 39 miles de euros.

En relación con el restaurante ubicado en la Casa Club de los campos de golf de Alcaidesa, cuyos elementos fueron traspasados desde inmovilizado material en mayo de 2021, desde que se arrienda a un operador especializado en restauración (Nota 6), durante el ejercicio 2021 se realizaron obras de mejora en los salones para eventos por importe de 119 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2021 constituyen costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 37.847 miles de euros, dentro del cual se incluyen 2.190 miles de euros de gastos financieros (Nota 12.1).

Por otra parte, con motivo de la venta de la sociedad del grupo C220 al ex consejero Ibervalles, S.A., durante el segundo semestre del ejercicio se han reclasificado 43 millones de euros correspondientes al hotel Vía Castellana a "Activos mantenidos para la venta" (Nota 5).

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 fue el siguiente:

(Euros)	31/12/19	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	31/12/20
Hoteles en explotación	118.800.000	479.560	(20.463)	-	(3.059.097)	116.200.000
Hoteles en desarrollo	187.037.000	42.062.062	(27.963)	3.000.000	(9.617.099)	222.454.000
Anticipos	1.627.233	2.000.000	(627.233)	(3.000.000)	-	-
TOTAL	307.464.233	44.541.622	(675.659)	-	(12.676.196)	338.654.000

El 30 de marzo de 2020 Millenium adquirió un inmueble sito en la calle Caldereros N.º 3 de Córdoba, por importe de 1.200.000 euros y una parcela sita en la calle Cabezas N.º 15 también de Córdoba, por un importe de 350.000 euros. Los gastos asociados a estas adquisiciones ascendieron a 207 miles de euros.

El 14 de mayo de 2020 C220 adquirió 25 plazas de garaje en el inmueble sito en Paseo de la Castellana N.º 218 de Madrid, donde se ubica el Hotel Vía Castellana, por importe de 450.000 euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 30 miles de euros.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Con fecha 23 de junio de 2020 se abonó un nuevo anticipo de 2.000.000 de euros para la compra de dos locales situados en la planta baja del futuro Hotel JW Marriott. Estos locales fueron adquiridos el 27 de octubre de 2020, abonando el saldo restante del precio equivalente a 2.825 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 316 miles de euros.

Por otro lado, el 20 de octubre de 2020 se adquirió el Palacio Vista Eder (futuro hotel Nobu), sito en el Paseo de Miraconcha N.º 32 de San Sebastián, por un precio de 10.500 miles de euros, ascendiendo los gastos asociados a esta adquisición a 614 miles de euros.

En relación con la compra del terreno en la provincia de Cádiz, adquirido el 27 de diciembre de 2019, se incurrió en gastos asociados a la transacción por importe de 281 miles de euros. Por otra parte, en relación con las compras del inmueble sito en la calle Rioja N.º 26 de Sevilla y el Hotel Meliá de Bilbao, adquiridos ambos durante el ejercicio 2019, finalmente se incurrió en menores gastos asociados a estas transacciones de los previstos por importe de 48 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2020 constituían costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 25.769 miles de euros, dentro del cual se incluían 952 miles de euros de gastos financieros (Nota 12.1).

Por otra parte, el 5 de mayo de 2020 le fue devuelto al Grupo el depósito de 627 miles de euros realizado en garantía de la subasta para la compra del edificio "Palacio de La Tinta" en Málaga.

7.2. Otra información sobre las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 111.503.441 euros (74.499.592 euros a 31 de diciembre de 2020 - ver Nota 12.1). Al 31 de diciembre de 2020 se incluía como inversiones inmobiliarias el hotel Vía Castellana sobre el que se mantenía a dicha fecha un arrendamiento financiero por importe de 14.108.723 euros (ver Nota 12.1).

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

7.3. Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes al cierre del ejercicio, 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. Asimismo, 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 es consistente con los principios de la IFRS 13.

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

31 de diciembre de 2021	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,25% - 6,50%	7,25% - 9,00%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 7,50%	7,25% - 13,00%
Alcaidesa Golf - Restaurante Casa Club	11,00%	12,00%

31 de diciembre de 2020	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,50% - 6,75%	7,25% - 8,75%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 7,00%	7,25% - 13,00%

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 valor razonable de sus hoteles en explotación:

(Euros)	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Inmuebles en explotación a 31/12/21	129.100.000	133.201.000	125.350.000
Inmuebles en explotación a 31/12/20	116.200.000	119.400.000	113.100.000

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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 valor razonable de dichos inmuebles:

(Euros)	Valor contable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Inmuebles en desarrollo a 31/12/21	257.602.000	262.509.000	252.635.000
Inmuebles en desarrollo a 31/12/20	222.454.000	226.930.000	217.878.000

7.4. Arrendamiento de las inversiones inmobiliarias

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 finalizaba en agosto de 2020. El 29 de junio de 2020 se suscribió una adenda al contrato, donde se acordó, entre otras cuestiones, ampliar el plazo en 10 años adicionales de duración, de los cuales los 5 primeros años (es decir hasta el mes de agosto de 2025) serán de obligado cumplimiento. Posteriormente, con fecha 8 de noviembre de 2021, se ha suscrito una nueva adenda, habiendo acordado un aplazamiento para parte de las rentas de los meses de octubre de 2021 a junio de 2022 y un nuevo calendario de pagos. Adicionalmente, se ha incluido una prórroga al contrato de arrendamiento que, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones económicas, el arrendatario podría ampliar su duración hasta agosto de 2040. La renta de este arrendamiento, hasta agosto de 2025, será fija y con posterioridad, se formará con una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel.
- 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 en noviembre de 2019, es fija y se actualiza con el IPC anualmente. Adicionalmente, ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 19 de junio de 2020 se suscribió una adenda al contrato, para regular las rentas del ejercicio 2020, que incluyó una bonificación de una parte de las rentas de abril, mayo y junio de 2020, y adicionalmente el aplazamiento de una parte del resto de rentas de 2020, desde julio en adelante, que fueron pagadas durante el ejercicio 2021 de forma proporcional.
- Arrendamiento del Hotel Radisson Collection Sevilla por un plazo inicial de obligado cumplimiento desde el 25 de junio de 2021 (fecha de entrega del hotel) y hasta el 31 de diciembre de 2026, y con tres prórrogas automáticas de 5 años cada una, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final de cada período. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija con crecimiento

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

escalonado y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado. Estas condiciones se acordaron en la adenda al contrato firmada el 25 de junio de 2021.

- En relación al futuro Hotel Radisson Bilbao, el 20 de marzo de 2019 Millenium firmó 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.
- En relación al futuro Hotel Alma Sevilla, el 14 de mayo de 2019 Millenium firmó 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.
- Arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott por un plazo de 25 años a contar desde que se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de entrega del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. El 12 de febrero de 2021 se firmó una segunda adenda al contrato de arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott, donde, entre otras cuestiones, se modificaron determinadas áreas destinadas al hotel, con motivo de la adquisición y arrendamiento de determinados locales en el mismo edificio.
- Arrendamiento del futuro Hotel Nobu de San Sebastián por un plazo de 15 años desde la apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario, y con un máximo de 3 prórrogas automáticas de 5 años cada una, si ninguna de las partes se opone. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. Adicionalmente, este contrato incluye una opción de compra que puede ser ejercida por el arrendatario únicamente al finalizar los primeros 5 años del plazo del arrendamiento.
- Arrendamiento de espacios de restauración en el inmueble sito en calle Rioja N.º 26 de Sevilla, donde se ubica el Hotel Radisson Collection Sevilla, por un plazo inicial de obligado cumplimiento de 5 años y con prórrogas automáticas y sucesivas de 5 años, si ninguna de las partes se opone. La renta de estos espacios se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo del restaurante.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Arrendamiento del restaurante ubicado en la Casa Club de los campos de golf de Alcadesa por un plazo inicial de obligado cumplimiento de 7 años y con una prórroga automática de 5 años, siempre y cuando el arrendatario cumpla con ciertas variables económicas al final del período inicial. La renta de este local se compone de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo del restaurante.

Por otra parte, Millenium tiene contratados con terceros arrendamientos operativos de superficies para oficinas comerciales, a los cuales se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble sito en la calle Alcalá 26 de Madrid (Nota 7.1), cuyos vencimientos operan en abril de 2023, enero de 2024 y junio de 2026. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Adicionalmente, en relación con el edificio sito en calle Rioja N.º 26 de Sevilla, el Grupo arrienda a un tercero un local comercial en la planta baja del Hotel Radisson Collection Sevilla. El plazo del arrendamiento es de 5 años, pudiendo renovarse por un único plazo de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Por otra parte, 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 2022, de acuerdo con la adenda de fecha 30 de diciembre de 2021. 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 vencimiento el 30 de septiembre de 2036, de acuerdo con los nuevos contratos suscritos en julio de 2021. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Por último, el Grupo mantiene un contrato de arrendamiento sobre el Hotel Vía Castellana, que durante el segundo semestre del ejercicio 2021 ha sido clasificado como "Activos mantenidos para la venta" (Nota 5). Este contrato era por un plazo inicial que finalizaba en febrero de 2024. Sin embargo, ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 25 de noviembre de 2020 se suscribió una adenda al contrato, para regular las rentas del ejercicio 2020 y parte de las del presente ejercicio 2021, que incluyó bonificaciones y aplazamiento de rentas durante un período limitado, y acordando ampliar la duración del contrato de arrendamiento, modificando la fecha de finalización desde febrero a diciembre de 2024, y configurando los próximos 4 años del contrato como de obligado cumplimiento para las partes. Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2021 se llegó a un acuerdo de liquidación de cantidades con el arrendatario, para cobrar rentas adeudadas, así como una parte de las rentas que habían sido aplazadas con la adenda suscrita en noviembre de 2020, habiendo quedado, en consecuencia, saldadas todas las deudas hasta el mes de enero de 2022 incluido. En este sentido, se acordó que, a partir del 1 de febrero de 2022, la renta mínima garantizada volverá a ser calculada de conformidad con los términos y

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

condiciones del contrato. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado. Adicionalmente, el Hotel Vía Castellana cuenta con 45 plazas de garaje que se arriendan a terceros distintos del operador del hotel, mediante contratos mensuales prorrogables tácitamente que devengan una renta fija.

Los ingresos provenientes de todos los contratos de arrendamiento operativo mencionados han ascendido a 7.149.381 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 (6.216.462 euros en 2020 - ver Nota 16.1).

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

(Euros)	2021	2020
Suministros	85.738	21.818
Tributos	426.862	421.675
Otros gastos de explotación	150.967	137.214
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar (Nota 8.1)	810.936	503.317
TOTAL	1.474.503	1.084.024

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)	31/12/21	31/12/20
Hasta un año	6.973.028	5.665.440
Entre uno y cinco años	19.256.954	21.038.501
Más de cinco años	390.000	89.124
TOTAL	26.619.982	26.793.065

7.5. Inversiones inmobiliarias adquiridas mediante arrendamientos financieros

Con motivo de la venta de la sociedad del grupo C220 al ex consejero Ibervalles, S.A., durante el segundo semestre del ejercicio se ha reclasificado al hotel Vía Castellana a "Activos mantenidos para la venta" y el arrendamiento financiero que se mantenía en relación a este hotel a "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta" (Nota 5).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2021, el valor contable de las inversiones inmobiliarias y de los activos mantenidos para la venta, adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero, era el siguiente:

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Hotel Vía Castellana	43.000.000	38.500.000
TOTAL	43.000.000	38.500.000

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 7.4) 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.

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Hasta un año	1.525.097	987.956
Entre uno y cinco años	11.595.670	13.120.767
Más de cinco años	-	-
TOTAL	13.120.767	14.108.723

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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Activos financieros a largo plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	3.425	822.746	1.521.715	822.746	1.525.140
	-	3.425	822.746	1.521.715	822.746	1.525.140
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	17.575.212	5.715.369	17.575.212	5.715.369
	-	-	17.575.212	5.715.369	17.575.212	5.715.369
TOTAL	-	3.425	18.397.958	7.237.084	18.397.958	7.240.509

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	-	3.425	822.746	1.521.715	822.746	1.525.140
	-	3.425	822.746	1.521.715	822.746	1.525.140
Activos financieros a corto plazo						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	4.898.892	3.197.947	4.898.892	3.197.947
Deudores varios	-	-	-	3.423	-	3.423
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	-	-	12.254.977	2.305.214	12.254.977	2.305.214
Otros activos corrientes	-	-	421.343	208.785	421.343	208.785
	-	-	17.575.212	5.715.369	17.575.212	5.715.369
TOTAL	-	3.425	18.397.958	7.237.084	18.397.958	7.240.509

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

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Cientes	187.467	313.271
Facturas pendientes de formalizar	2.662.208	2.078.009
Efectos comerciales en cartera	2.049.217	806.667
TOTAL	4.898.892	3.197.947

El saldo de facturas pendientes de formalizar al 31 de diciembre de 2021 incluye principalmente provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar, asociadas a los aplazamientos de rentas acordados, con motivo de la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, con los arrendatarios de los hoteles operativos (Nota 7.4).

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).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Saldo inicial	(2.505)	-
Dotaciones	(5.782.832)	(1.959.207)
Reversiones	4.910.106	1.452.720
Aplicaciones	810.936	503.982
Saldo final	(64.295)	(2.505)

Los movimientos del ejercicio están vinculados principalmente a los saldos con los arrendatarios de los hoteles Eurostars Lucentum y Vía Castellana (empresas del grupo Hotusa), que estuvieron pendientes de cobro a lo largo del ejercicio y cuya regularización se produjo finalmente tras la adenda suscrita con el arrendatario del hotel Eurostars Lucentum el 8 de noviembre de 2021 y el acuerdo de liquidación de cantidades alcanzado con el arrendatario del hotel Vía Castellana con fecha 29 de diciembre de 2021 (Nota 2.7).

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Inversiones financieras a largo plazo		
Instrumentos financieros derivados	492.400	-
Depósitos	-	1.413.425
Fianzas	330.346	111.715
TOTAL	822.746	1.525.140
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	11.535.011	1.592.750
Fianzas	719.966	712.464
TOTAL	12.254.977	2.305.214

Como instrumentos financieros derivados se incluye un depósito estructurado cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35.

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Dentro de los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 se incluye principalmente un depósito a plazo fijo por importe de 9,5 millones de euros (1,5 millones de euros en 2020), con un tipo de interés de mercado y vencimiento en enero de 2022. Adicionalmente, a dicha fecha se incluye 1,4 millones de euros correspondientes a unas cantidades retenidas al vendedor del Palacio Vista Eder de San Sebastián (Nota 7.1) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones. Este importe se incluía en depósitos a largo plazo al 31 de diciembre de 2020. Por último, al 31 de diciembre de 2021 también se incluye un depósito constituido en garantía del cumplimiento de pago del préstamo hipotecario asociado al hotel Radisson Collection Sevilla por importe de 494 miles de euros.

9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Mercadería tienda golf	78.183	91.201
Otros aprovisionamientos	-	11.069
Anticipos a proveedores	349.364	310.524
TOTAL	427.547	412.794

No se ha dotado en 2021 ni 2020 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 2021 es 53.545.370 euros (20.672.752 euros a 31 de diciembre de 2020). 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

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de Millenium está compuesto por 76.926.101 acciones (54.601.101 acciones a 31 de diciembre de 2020) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

BME Growth (anteriormente el Mercado Alternativo Bursátil).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de Millenium, al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Accionista	% Particip.
CL MH Spain S.à. (controlada por Castlflake)	42,50%
Pelham Capital, Ltd.	6,97%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	5,84%

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de Millenium, al 31 de diciembre de 2020, era el siguiente:

Accionista	% Particip.
Ibervalles, S.L. (controlada por la familia Isidro Rincón)	23,21%
Pelham Capital, Ltd.	9,82%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	8,22%
Siemprelara, S.L. (controlada por Leopoldo del Pino)	5,13%

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2021

El 29 de julio de 2021 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa a la ampliación de capital sin derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del 7 de julio de 2021, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021. En la ejecución del primer desembolso del mencionado aumento de capital se han suscrito un total de 22.325.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 3 euros por acción (Nota 11.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente a dicho primer desembolso ha sido de 89.300.000 euros.

Los costes de esta ampliación de capital ascendieron a 901.489 euros y se han registrado como menor importe de reservas (Nota 11.3).

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2020

El 28 de julio de 2020 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa a la ampliación de capital con derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas el 18 de diciembre de 2019, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020. En la ampliación de capital se suscribieron un total de 4.601.101 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 4 euros por acción (Nota 11.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente al aumento fue de 23.005.505 euros.

Los costes de esta ampliación de capital ascendieron a 702.354 euros y se registraron como menor importe de reservas (Nota 11.3).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

11.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 se ha producido un incremento en la prima de emisión de 66.975.000 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del 7 de julio de 2021, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021 (Nota 11.1). Por su parte, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se produjo un incremento en la prima de emisión de 18.404.404 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas del 18 de diciembre de 2019, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020 (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 31/12/20	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 11.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/21
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas de sociedades consolidadas	(159.836)	-	-	-	(159.836)
Reservas voluntarias	51.517.254	-	(901.489)	(37.148)	50.578.617
	54.397.978	-	(901.489)	(37.148)	53.459.341
Resultados de ejercicios anteriores	23.994.547	(14.995.441)	-	-	8.999.106
TOTAL	78.392.525	(14.995.441)	(901.489)	(37.148)	62.458.447

(Euros)	Saldo al 31/12/19	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 11.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/20
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas de sociedades consolidadas	(159.836)	-	-	-	(159.836)
Reservas voluntarias	51.615.679	-	(702.353)	603.928	51.517.254
	54.496.403	-	(702.353)	603.928	54.397.978
Resultados de ejercicios anteriores	1.209.577	22.784.970	-	-	23.994.547
TOTAL	55.705.980	22.784.970	(702.353)	603.928	78.392.525

Dentro de "Otras variaciones" se incluían 637.018 euros correspondientes a la diferencia generada en el momento de la liquidación de la deuda por el Plan de Incentivos "Promote" del ejercicio 2019, mediante la entrega de acciones de Millenium (Nota 11.4).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Reserva legal

El saldo de esta reserva corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante. De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. 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 2021, 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.

11.4. Acciones de la Sociedad Dominante

Durante el ejercicio 2021 Millenium adquirió 36.747 acciones propias (593.087 acciones en 2020) a un precio medio de 4,03 euros por acción (4,61 euros por acción en 2020), y vendió 41.337 acciones propias (24.935 acciones propias en 2020) a un precio medio de 4,80 euros por acción (4,83 euros por acción en 2020). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -37.148 euros (-33.090 euros en 2020), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 11.3). Por otra parte, durante el ejercicio 2020 se entregaron 396.731 acciones propias (netas de retenciones) con motivo de la liquidación del Plan de Incentivos Promote del ejercicio 2019 a un precio medio de 4,53 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2021 Millenium mantenía en cartera 219.212 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (223.802 acciones propias que representaban un 0,4% del capital social al 31 de diciembre de 2020).

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 31/12/20	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/21
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 12.2)	(442.351)	57.444	-	125.922	-	(258.985)
TOTAL	(442.351)	57.444	-	125.922	-	(258.985)

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Euros)	Saldo al 31/12/19	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/20
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 12.2)	(517.358)	(62.688)	-	137.695	-	(442.351)
TOTAL	(517.358)	(62.688)	-	137.695	-	(442.351)

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	111.120.324	87.903.070
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	108.081.012	69.960.052
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.1)	28.915	13.324.592
Otros pasivos financieros (Nota 12.3)	3.010.397	4.618.426
Instrumentos financieros derivados de cobertura	-	442.351
Permutas financieras de tipo de interés (Nota 12.2)	-	442.351
	111.120.324	88.345.421
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	21.983.626	15.474.672
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	5.993.965	4.702.864
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.1)	173.234	1.182.071
Otros pasivos financieros (Nota 12.3)	3.597.030	912.389
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12.4)	12.219.397	8.677.348
	21.983.626	15.474.672
TOTAL	133.103.950	103.820.093

El valor contable de los pasivos 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 2021

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021, 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	5.993.965	5.929.623	7.209.130	22.804.479	25.834.737	48.145.259	109.923.228	115.917.193
Acreeedores por arrendamiento financiero	173.234	28.915	-	-	-	-	28.915	202.149
Otros pasivos financieros	3.597.030	153.304	185.761	87.865	109.794	2.473.673	3.010.397	6.607.427
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.219.397	-	-	-	-	-	-	12.219.397
TOTAL	21.983.626	6.111.842	7.394.891	22.892.344	25.944.531	50.618.932	112.962.540	134.946.166

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020, 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	4.702.864	5.331.201	5.363.494	5.398.283	12.979.637	41.757.227	70.829.842	75.532.706
Acreeedores por arrendamiento financiero	1.182.071	1.711.724	1.603.720	1.649.775	8.359.373	-	13.324.592	14.506.663
Derivados	-	236.480	97.974	83.423	24.474	-	442.351	442.351
Otros pasivos financieros	912.389	1.540.404	107.540	94.091	351.532	2.524.859	4.618.426	5.530.815
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.677.348	-	-	-	-	-	-	8.677.348
TOTAL	15.474.672	8.819.809	7.172.728	7.225.572	21.715.016	44.282.086	89.215.211	104.689.883

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

12.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			111.503.441	105.753.148	5.750.293
Hotel Eurostars Lucentum	2,25%	2030	10.953.725	10.013.058	940.667
Hotel Radisson Sevilla (Tramos A, C y Capex)	3,37%	2025	17.784.800	17.108.000	676.800
Hotel Radisson Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	11.784.000	11.352.000	432.000
Hotel Radisson Bilbao (Tramo B - capex)	2,40%	2026	11.263.540	10.850.620	412.920
Hotel JW Madrid - Tramo A (2014)	2,95%	2030	14.945.989	13.321.816	1.624.173
Hotel JW Madrid - Tramo A (2016)	2,95%	2026	1.478.053	1.166.320	311.733
Hotel JW Madrid - Tramo B	2,95%	2027	10.500.000	10.500.000	-
Hotel JW Madrid - Préstamo Aval ICO	3,35%	2027	10.834.834	10.834.834	-
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor +1%	2036	15.067.094	14.147.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor +1%	2036	1.195.406	1.115.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor +2%	2036	5.696.000	5.344.000	352.000
Otros préstamos			4.250.000	4.170.080	79.920
Bankinter (ICO Alcaidesa Golf)	1,50%	2025	750.000	670.080	79.920
BBVA (Alcaidesa Golf)	Euribor + 1,90%	2028	3.500.000	3.500.000	-
Arrendamiento financiero			202.149	28.915	173.234
Buggies Golf	2,90%	2022	146.346	11.449	134.897
Maquinaria Golf	2,90%	2023	43.042	17.466	25.576
Maquinaria Golf	2,90%	2022	12.761	-	12.761
Intereses devengados pendientes de pago			158.137	-	158.137
Gastos de formalización de deudas			(1.842.216)	(1.842.216)	-
Otras			5.615	-	5.615
TOTAL			114.277.126	108.109.927	6.167.199

El 28 de enero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conforman el Hotel Radisson Collection Sevilla (Tramos A y C), para incluir un nuevo préstamo por importe de 9 millones de euros, para financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dichos inmuebles (Tramo Capex de la financiación), quedando todos los tramos de la financiación englobados en un único préstamo por importe de 18,6 millones de euros, que está sujeto a un tipo de interés fijo de 3,37% y manteniendo el calendario de amortización de los tramos A y C.

Adicionalmente, el 12 de febrero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel JW Marriott (Tramo A), para incluir dos nuevos préstamos, uno por importe de 10,5 millones de euros (Tramo B), para financiar el coste de adquisición de dichos inmuebles y de los locales situados en la planta baja de los mismos (Nota 7.1), y otro por importe máximo de 32 millones de euros (Préstamo aval ICO), que se destinará a financiar los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra. A partir de esta novación, los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el préstamo aval ICO un tipo de interés fijo de 3,35%. El tramo B y el préstamo aval ICO se otorgaron por un plazo de 6 años con 3 años de

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Por otra parte, con fecha 17 de junio de 2021 se elevó a público el acuerdo de novación firmado el 10 de mayo de 2021, por el cual se modificaron las condiciones del préstamo otorgado por Bankinter y garantizado por el ICO, por importe de 750.000 euros, entre las cuales se incluyen la ampliación del vencimiento en 36 meses y del plazo de carencia de amortización en 12 meses adicionales.

Por último, el 17 de diciembre de 2021 se formalizó una póliza de préstamo con BBVA por importe de 3,5 millones de euros, para financiar los costes de la reforma del campo "Links" de Alcaidesa (Nota 6) y con un período de carencia inicial de 2 años.

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			74.499.592	70.041.751	4.457.841
Hotel Eurostars Lucentum	2,25%	2030	11.502.448	10.953.726	548.722
Hotel Radisson Sevilla (Tramo A)	2,70%	2025	4.910.000	4.730.000	180.000
Hotel Radisson Sevilla (Tramo C)	2,65%	2025	4.517.200	4.351.600	165.600
Hotel Radisson Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	12.100.000	11.884.000	216.000
Hotel JW Madrid - Tramo A (2014)	Euribor + 1,5%	2030	16.402.578	14.720.759	1.681.819
Hotel JW Madrid - Tramo A (2016)	Euribor + 1,5%	2026	1.756.866	1.443.166	313.700
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor + 1%	2036	15.987.094	15.067.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor + 1%	2036	1.275.406	1.195.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor + 2%	2036	6.048.000	5.696.000	352.000
Otros préstamos			953.509	788.091	165.418
Bankinter	Euribor + 1,95%	2025	203.509	159.872	43.637
Bankinter (ICO Alcaidesa Golf)	1,50%	2025	750.000	628.219	121.781
Arrendamiento financiero			14.506.663	13.324.592	1.182.071
Hotel Vía Castellana	Euribor +1,25%	2025	14.108.723	13.120.767	987.956
Buggies Golf	2,90%	2022	277.420	146.346	131.074
Maquinaria Golf	2,90%	2023	67.521	42.721	24.800
Maquinaria Golf	2,90%	2021	18.857	-	18.857
Maquinaria Golf	2,90%	2022	34.142	14.758	19.384
Intereses devengados pendientes de pago			68.960	-	68.960
Gastos de formalización de deudas			(869.790)	(869.790)	-
Otras			10.645	-	10.645
TOTAL			89.169.579	83.284.644	5.884.935

Durante el ejercicio 2020 se contrató una póliza de préstamo con Bankinter por importe de 225.000 euros, para financiar parcialmente la adquisición de las 25 plazas de garaje del edificio donde se ubica el Hotel Vía Castellana (Nota 7.1). Adicionalmente, con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, se solicitó un préstamo garantizado por el ICO por importe de 750.000 euros, para financiar los gastos corrientes de la actividad de golf (Nota 2.6).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Por otra parte, con fecha 25 de junio de 2020 se firmó con Caixabank una novación del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario sobre el Hotel Vía Castellana, introduciendo un período carencia de 12 meses de amortización de capital, a contar desde la cuota correspondiente al mes de mayo de 2020 inclusive. Es decir, durante dicho período el Grupo pagó únicamente cuotas de intereses. Como consecuencia de esta carencia, a partir de mayo de 2021 las cuotas de amortización del capital se incrementaron durante el período restante del contrato.

Asimismo, con fecha 7 de julio de 2020, se firmó con Banco Sabadell una novación del contrato de préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum, introduciendo un período carencia de 12 meses de amortización de capital, a contar desde la cuota correspondiente al mes de junio de 2020 inclusive. Es decir, durante dicho período el Grupo pagó únicamente cuotas de intereses. Como consecuencia de esta carencia, a partir de junio de 2021 las cuotas de amortización del capital se incrementan proporcionalmente hasta la finalización del contrato.

Por otra parte, el 29 de julio de 2020 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra del inmueble correspondiente al futuro hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A de la financiación), para incluir un nuevo préstamo por importe de 11,5 millones de euros, que se destinó a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (Tramo B de la financiación) y que ha quedado totalmente dispuesto en septiembre de 2021.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios y arrendamiento financiero han devengado intereses por importe de 3.239 miles de euros (1.729 miles de euros en 2020), de los cuales 2.190 miles de euros han sido activados en los hoteles en desarrollo (952 miles de euros en 2020 – ver Nota 7.1) y 1.049 miles de euros se han reconocido en la cuenta de resultados separada consolidada (777 miles de euros en 2020 – ver Nota 16.4).

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Sevilla, el Hotel Radisson Collection Bilbao y el Hotel Meliá Bilbao requieren cumplir con una serie de ratios financieros, en algún caso, aplicable una vez que el hotel se encuentre en funcionamiento. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2020 también cumplía con los mismos).

12.2. Instrumentos financieros derivados de cobertura

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene contratado una permuta financiera de tipos de interés, que cubre el nominal pendiente del contrato de arrendamiento financiero sobre el hotel Vía Castellana (ver Notas 5 y 7.5) 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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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 2021 en la cantidad de 258.985 euros (442.351 euros a 31 de diciembre de 2020), reconociendo el ajuste por cambio de valor, neto de su efecto fiscal, en el patrimonio neto consolidado (Nota 11.5).

Adicionalmente, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha traspasado desde patrimonio neto a la cuenta de resultados separada consolidada un importe negativo de 125.922 euros (137.695 euros en 2020) por efecto de la cobertura del tipo de interés (Notas 11.5). Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros, al igual que la partida cubierta (Nota 16.4).

12.3. Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	209.374	1.186.999
Pasivos por arrendamiento	2.801.023	2.931.427
Otros	-	500.000
TOTAL	3.010.397	4.618.426
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Fianzas recibidas	2.959.218	806.667
Pasivos por arrendamiento	130.404	97.500
Otros	507.408	8.222
TOTAL	3.597.030	912.389

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 se incluyen las recibidas de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 209.374 euros (13.332 euros en 2020). El periodo de vencimiento de estas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente. Al 31 de diciembre de 2020 se incluían adicionalmente fianzas recibidas correspondientes al arrendamiento del futuro hotel Nobu de San Sebastián por importe de 910.000 euros, que se han reclasificado a corto plazo durante el ejercicio 2021, y las correspondientes al arrendamiento del hotel Vía Castellana por importe de 263.667 euros, que al 31 de diciembre de 2021 se han clasificado como "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta".

Las fianzas recibidas a corto plazo incluyen adicionalmente pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Los pasivos por arrendamiento están vinculados al derecho de uso de las oficinas que ocupa Millenium y de un local comercial en la planta baja donde se ubica el futuro Hotel JW Marriott (ver Nota 6.1).

Dentro de "Otros" al 31 de diciembre de 2020 se incluían 500.000 euros por retenciones realizadas al vendedor del Palacio de Vista Eder de San Sebastián (Nota 7.1) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones, que se han reclasificado a corto plazo durante el ejercicio 2021.

12.4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Proveedores y otros acreedores	10.448.445	7.728.955
Remuneraciones pendientes de pago al personal	1.444.780	550.000
Anticipos de clientes	326.172	398.393
TOTAL	12.219.397	8.677.348

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

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 detalle y los movimientos de las provisiones incluidas en este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	Saldo al 31/12/20	Dotaciones / (reversiones)	Aplicaciones	Saldo al 31/12/21
Provisión por reclamaciones contractuales	53.034	-	-	53.034
Provisión por contingencias fiscales	-	108.852	-	108.852
TOTAL	53.034	108.852	-	161.886

No hubo movimientos en este epígrafe durante el ejercicio 2020.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	8.090.316	4.605.250
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	32.296	9.640
TOTAL	8.122.612	4.614.890
Pasivos fiscales		
Pasivos por impuesto diferido	2.514.294	5.708.722
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	4.276	33.276
Retenciones	281.680	1.607.291
Seguridad Social	60.678	58.834
TOTAL	2.860.928	7.408.123

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, Millenium y sus sociedades dependientes se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%. En este sentido, durante los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios.

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 2021 es 0% (0% en 2020).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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)	2021					
	Cuenta de resultados separada consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	9.473.809	-	-	(718.123)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			9.473.809			(718.123)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	28.824	(23.204.957)	(23.176.133)	(183.366)	-	(183.366)
Base imponible (resultado fiscal)			(13.702.324)			(901.489)

(Euros)	2020					
	Cuenta de resultados separada consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(14.995.441)	-	-	(660.436)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(14.995.441)			(660.436)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	9.076.706	(164.611)	8.912.095	(75.007)	-	(75.007)
Base imponible (resultado fiscal)			(6.083.346)			(735.443)

Dentro de las diferencias temporarias de la cuenta de resultados separada consolidada se incluyen principalmente los ajustes por la aplicación del método de valor razonable de la NIC 40 y por la aplicación de la NIIF 16, así como amortizaciones aceleradas de inversiones inmobiliarias financiadas mediante arrendamiento financiero (Nota 12.1), por importe de 231 miles de euros negativos (165 miles de euros negativos en 2020).

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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		Traspasos (Nota 5)	Saldo final
		Cuenta de resultados separada consolidada	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)		
EJERCICIO 2021					
Pasivos por impuesto diferido					
Valoración inversiones inmobiliarias	4.935.710	-	-	(2.421.416)	2.514.294
Amortización inversiones inmobiliarias	773.012	-	-	(773.012)	-
TOTAL	5.708.722	-	-	(3.194.428)	2.514.294

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de resultados separada consolidada	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)	
EJERCICIO 2020				
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración inversiones inmobiliarias	4.935.710	-	-	4.935.710
Amortización inversiones inmobiliarias	773.012	-	-	773.012
TOTAL	5.708.722	-	-	5.708.722

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

Ejercicio de generación	31/12/21	31/12/20
2016	202.296	202.296
2017	20.936	20.936
2018	27.192	27.192
2019	21	21
TOTAL	250.445	250.445

El Grupo no ha registrado el activo por impuesto diferido correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensar, dado que los Administradores de Millenium consideran que no es probable la generación de beneficios fiscales futuros para su compensación, debido a la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 1.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

14.3. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de las sociedades del Grupo. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 (la "Ley de SOCIMI")

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

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI.*

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	4.494.600	-	-	4.494.600
Millenium Hotels C220, S.L.U.	9.146.257	79.460	1.878.947	11.104.664
MHRE San Roque, S.L.U.	-	-	-	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.744.227	2.513.400	16.876.618	35.134.245

- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%				
Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.	224.568.204	3.040.560	50.578.617	278.187.381
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	-	-	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	-	-	18.649	18.649
MHRE San Roque, S.L.U.	-	-	-	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	-	-	-	-
Rentas sujetas al tipo general				
Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	26.139	-	26.139
Millenium Hotels C220, S.L.U.	-	-	714.993	714.993
MHRE San Roque, S.L.U.	-	-	-	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	-	-	-	-

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Las reservas de Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A. (anteriormente Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A.) originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, y en los aumentos de capital de los ejercicios 2020 y 2021, todos ejercicios en los cuales dicha sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

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

Sociedad	Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%	Rentas sujetas al tipo general	Total
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019</u>			
Millenium Hotels C220, S.L.U.	74.594	-	74.594
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2020</u>			
Millenium Hotels C220, S.L.U.	280.854	-	280.854

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

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

Sociedad	Fecha del acuerdo
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019</u>	
Millenium Hotels C220, S.L.U.	29/06/2020
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2020</u>	
Millenium Hotels C220, S.L.U.	30/06/2021

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

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 N.º 220, Madrid	Hotelero
16/02/2018	16/02/2018	Activo propiedad de Millenium	Edificio – Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio, N.º 11, Alicante	Hotelero
07/11/2019	07/11/2019	Activo propiedad de Millenium	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	Hotelero
17/07/2017 04/04/2019	01/01/2019	Activo propiedad de la sociedad del grupo Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Edificio – Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	Hotelero
13/05/2021 (*)	13/05/2021 (*)	Activo propiedad de la sociedad del grupo Alcaidesa Holding, S.A.U.	Local – Restaurante Casa Club	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	Comercial

(*) Esta fecha corresponde al comienzo del arrendamiento de este inmueble. Dado que se trata de un activo previamente clasificado como inmovilizado material, que ha pasado a arrendarse y en consecuencia se ha modificado su uso, hemos utilizado dicha fecha de comienzo del arrendamiento como fecha de adquisición y de incorporación al régimen, si bien ya se disponía del activo con anterioridad.

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	2020
MHRE San Roque, S.L.U.	19 de diciembre de 2019	2020

g) Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI.

Ver Nota 7.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- h) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.*

En el ejercicio 2021 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.

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 2021

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

	Arrendamiento de hoteles		Otras actividades		Unidad Corporativa		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	7.149.380	6.216.462	1.318.166	1.839.945	-	-	8.467.546	8.056.407
Aprovisionamientos	-	-	(116.735)	(203.654)	-	-	(116.735)	(203.654)
Otros ingresos de explotación	113.251	-	69.780	63.579	-	9.050	183.031	72.629
Gastos de personal	-	-	(1.302.959)	(1.423.388)	(3.636.154)	(2.770.544)	(4.939.113)	(4.193.932)
Otros gastos de explotación	(1.842.595)	(1.437.244)	(985.270)	(1.004.151)	(1.231.649)	(958.055)	(4.059.514)	(3.399.450)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	12.749.794	(12.676.196)	-	-	-	-	12.749.794	(12.676.196)
Amortización del inmovilizado	(111.844)	-	(482.803)	(554.471)	(76.173)	(119.500)	(670.820)	(673.971)
Deterioro del inmovilizado	-	-	(839.257)	(981.292)	-	-	(839.257)	(981.292)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	18.057.986	(7.896.978)	(2.339.078)	(2.263.432)	(4.943.976)	(3.839.049)	10.774.932	(13.999.459)
Ingresos y gastos financieros, neto	(1.266.845)	(967.772)	(19.590)	(22.568)	(14.688)	(5.642)	(1.301.123)	(995.982)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	16.791.141	(8.864.750)	(2.358.668)	(2.286.000)	(4.958.664)	(3.844.691)	9.473.809	(14.995.441)
Total activos	448.857.000	352.098.711	16.013.399	11.118.551	63.658.548	22.226.275	528.528.947	385.443.537
Total pasivos	146.096.988	104.728.814	8.232.739	4.205.504	2.038.271	2.417.261	156.367.998	111.351.579
Otros desgloses								
Adquisiciones de inmovilizado material	-	2.723.902	7.457.004	535.762	43.795	15.118	7.500.799	3.274.782
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	76.764.155	44.541.622	-	-	-	-	76.764.155	44.541.622

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 7.149.381 euros (6.216.462 euros en 2020 – ver Nota 7.4). En el ejercicio 2021 se han obtenido adicionalmente ingresos por prestación de servicios por importe de 1.117.913 euros (1.427.203 euros en 2020) y por ventas de restauración y artículos deportivos por importe total de 200.252 euros (412.742 euros en 2020), todos vinculados a la explotación de dos campos de golf (Nota 6).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

(Euros)	2021	2020
Madrid	1.977.120	1.915.392
Alicante	1.679.895	1.659.879
Bilbao	2.586.635	2.629.433
Cádiz	1.395.571	1.839.945
Sevilla	828.325	11.758
TOTAL	8.467.546	8.056.407

16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Sueldos y salarios	4.472.136	3.703.704
Seguridad Social a cargo de la empresa	422.915	457.171
Otros gastos de personal	44.062	33.057
TOTAL	4.939.113	4.193.932

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 2021					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	2	1	3	5	-
Directores de departamento	6	3	9	7	-
Resto de empleados	39	16	55	42	-
TOTAL	48	20	68	55	-
EJERCICIO 2020					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	5	-
Directores de departamento	4	2	6	6	-
Resto de empleados	37	22	59	56	-
TOTAL	46	25	71	68	-

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Arrendamientos y cánones	10.024	23.571
Reparaciones y conservación	327.584	293.155
Servicios de profesionales independientes	1.010.966	857.963
Transportes	16.303	10.104
Primas de seguros	165.815	143.374
Servicios bancarios y similares	23.341	23.436
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	181.829	127.435
Suministros	398.188	405.449
Otros servicios	85.240	89.160
TOTAL	2.219.290	1.973.647

16.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	1.048.922	776.506
Intereses por instrumentos derivados (Nota 12.2)	125.922	137.695
Otros gastos financieros	188.017	79.204
TOTAL	1.362.861	993.405

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2021	
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Millennium Development, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
A&J Home Systems, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de Millennium	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de Millennium	Alta dirección
Vicepresidente segundo de Millennium ⁽¹⁾	Alta dirección

⁽¹⁾ Hasta el 29 de julio de 2021.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2020	
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

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.

17.1. Entidades vinculadas

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	2021	2020
Arrendamientos (Nota 6.1)	60.000	60.000
Servicios profesionales	21.161	-
Compra de materiales	37.837	-
Servicios de colocación de acciones	-	35.661
Transportes	10.800	5.750
TOTAL	129.798	101.411

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.

Los servicios de colocación de acciones estaban vinculados a las diferentes ampliaciones de capital que se realizaron en los ejercicios 2019 y 2020 (Nota 11.1) y se registraron como menor importe de reservas (Nota 11.3).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	31/12/21	31/12/20
Acreeedores varios	28.228	-
TOTAL	28.228	-

17.2. Administradores y alta dirección

Al 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de Millenium está formado por 9 personas, 6 hombres y 3 mujeres (10 personas, 7 hombres, una sociedad cuyo representante es un hombre y 2 mujeres, en 2020).

Con fecha 28 de julio de 2020 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas había aprobado incrementar el número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, nombrando nuevos consejeros a Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera como consejera de carácter independiente, D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como consejero de carácter independiente, D. Jorge Sanz Gras como consejero de carácter independiente y D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio como consejero de carácter dominical.

Sin embargo, con fecha 29 de julio de 2021, el Consejo de Administración acordó proponer a la Junta de Accionistas reducir en un miembro el número de miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, en dicha fecha dimitieron como miembros del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaban parte los siguientes consejeros: Ibervalles, S.A., D. Remigio Iglesias, D. J. Ignacio Aranguren y D. Jorge Sanz; por lo que el Consejo de Administración nombró por el sistema de cooptación a los siguientes consejeros: D. Eduardo D'Alessandro, D^a. Leticia Fusi y D. Isaiah Toback, todos ellos dominicales. Posteriormente, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021 acordó, entre otras cuestiones, fijar el número de consejeros de Millenium en 9 y ratificar el nombramiento por cooptación de D^a. Leticia Fusi, D. Eduardo D'Alessandro, D. Isaiah Toback.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

(Euros)	2021	2020
Administradores		
Sueldos	384.000	272.000
Dietas	150.000	94.000
	534.000	366.000
Alta dirección		
Sueldos	1.585.630	1.349.996
	1.585.630	1.349.996
TOTAL	2.119.630	1.715.996

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores de Millenium ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores de Millenium ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2021 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores de Millenium, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 57.055 euros (26.516 euros en 2020). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 9.598 euros (8.003 euros en 2020).

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

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. Durante el ejercicio 2021 se han reconocido pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe neto de 872.726 euros en 2021 (506.487 euros en 2020), debido principalmente a los

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

efectos que la crisis generada por la COVID-19 ha tenido de forma excepcional sobre el arrendatario del Hotel Vía Castellana (Nota 8.1).

- **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 2021 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 28,7% (25,5% al 31 de diciembre de 2020) y un fondo de maniobra positivo de 80 millones de euros (14,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2020), siendo la tesorería de 53,5 millones de euros (20,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2020). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los Administradores de Millenium entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles del Grupo y la duración de los contratos de arrendamiento (Nota 7.1), los Administradores de Millenium entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2021 aproximadamente un 78% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (38% a 31 de diciembre de 2020). 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 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 de Millenium consideran que este riesgo es bajo.

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)	2021	2020
Servicios de auditoría	98.000	96.500
Otros trabajos de revisión y verificación contable	26.830	24.690
Otros servicios distintos de auditoría	-	158.000
TOTAL	124.830	279.190

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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)	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	27,3	19,4
Ratio de operaciones pagadas	28,4	22,8
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,2	8,0
(Euros)	2021	2020
Total pagos realizados	54.815.199	23.779.554
Total pagos pendientes	8.915.200	7.160.844

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 31 de enero de 2022 se formalizó la venta al ex consejero Ibervalles, S.A. de la totalidad de las participaciones que poseía Millenium en Millenium Hotels C220, S.L.U., la cual había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021, por un precio de 27,5 millones de euros.
- Con fecha 17 de febrero de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil la modificación de la denominación social de Millenium, que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad el Grupo

Durante el ejercicio 2021, el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente a causa de la pandemia derivada del coronavirus (COVID-19), principalmente por el descenso de la ratio de ocupación hotelera. Esta situación ha provocado, en algunos casos, el empeoramiento de la situación financiera de los arrendatarios de los hoteles, que han intentado compensar esas caídas en sus ingresos con reducciones de las rentas de los hoteles, intentando renegociar las condiciones de los contratos de arrendamiento vigentes.

Por otra parte, durante el ejercicio 2021 han seguido vigentes las actuaciones del Gobierno de España y las comunidades autónomas para controlar la aparición de rebrotes de la COVID-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre o la limitación en los aforos en la actividad de hostelería, entre otras.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores de Millenium han mantenido durante el ejercicio 2021 las medidas adoptadas en 2020, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Evolución de los negocios y situación del Grupo

En este contexto sin precedentes y de alta incertidumbre, durante el ejercicio 2021 el Grupo ha obtenido un resultado positivo de 9,5 millones de euros, a pesar de que solo cuatro de sus hoteles han estado en explotación, ya que el resto de los activos inmobiliarios se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento. Además, dicho resultado se ha generado gracias a la variación positiva en el valor razonable de los activos inmobiliarios (beneficio por 12,7 millones de euros) y, por otro lado, se ha visto afectado por un deterioro de valor sobre los campos de golf por importe de 0,8 millones de euros y por las pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe de 0,9 millones de euros, debido principalmente a los efectos que la crisis generada por la COVID-19 ha tenido de forma excepcional sobre el arrendatario del hotel Vía Castellana.

A pesar de los efectos causados por la pandemia derivada por la COVID-19, la actividad de arrendamiento de hoteles del Grupo muestra signos de recuperación, habiéndose incrementado los ingresos en un 15% respecto al ejercicio anterior, y ha generado resultados positivos significativos gracias a la variación positiva en el valor razonable de los activos inmobiliarios mencionada anteriormente, lo que es una evidencia de la resiliencia de la cartera de activos y del modelo de negocio de Millenium.

La totalidad de los hoteles operativos del Grupo han estado abiertos al público desde el comienzo del ejercicio, excepto el hotel Vía Castellana cuya reapertura se produjo en mayo de 2021, luego de haber estado medicalizado por la Comunidad de Madrid. Asimismo, el 25 de junio de 2021 hizo su apertura el hotel Radisson Collection de Sevilla, luego de haber finalizado las obras de reposicionamiento. En esa misma fecha se firmó una adenda al

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

contrato de arrendamiento de este hotel, donde, entre otras cuestiones, se regularon las rentas para el año 2021.

Durante el primer semestre del año el arrendatario del hotel Meliá Bilbao presentó una demanda judicial contra Millenium, solicitando, en aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, la reducción de las rentas correspondientes a los años 2021 a 2024 por las consecuencias adversas provocadas por la pandemia. Esta demanda fue contestada, solicitándose su íntegra desestimación. La audiencia previa al juicio había sido señalada para el 21 de noviembre de 2021, pero antes de su celebración las partes solicitaron la suspensión del procedimiento para entablar negociaciones de cara a poner fin a la disputa. En opinión de los Administradores de Millenium, basada en la opinión de los asesores legales del Grupo, no es necesario dotar una provisión por este asunto al 31 de diciembre de 2021. Adicionalmente, cabe destacar que dicho arrendatario abonó todas las rentas devengadas durante el ejercicio.

Por otra parte, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento del contrato vigente, con fecha 8 de noviembre de 2021, Millenium ha suscrito una adenda con el arrendatario del hotel Eurostars Lucentum de Alicante, habiendo acordado un aplazamiento para parte de las rentas de los meses de octubre de 2021 a junio de 2022 y un nuevo calendario de pagos. Adicionalmente, se ha incluido una prórroga al contrato de arrendamiento que, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones económicas, el arrendatario podría ampliar su duración hasta agosto de 2040. El resto de condiciones que regulaban el contrato permanecen vigentes.

Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2021 se llegó a un acuerdo de liquidación de cantidades con el arrendatario del hotel Vía Castellana, para cobrar rentas adeudadas, así como una parte de las rentas que habían sido aplazadas con la adenda suscrita en noviembre de 2020, habiendo quedado, en consecuencia, saldadas todas las deudas hasta el mes de enero de 2022 incluido.

Asimismo, a la fecha de formulación de este informe de gestión, los contratos de arrendamiento suscritos sobre los hoteles que se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión, no han sufrido ningún tipo de modificación sobre las condiciones acordadas y vigentes, si bien es previsible, dada la situación actual, que sobre el hotel Radisson Collection Bilbao, que está previsto que se inaugure en el primer trimestre de 2022, sea necesario otorgar una adenda que regule las rentas del año 2022.

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo, en parte se han ralentizado como medida de precaución adoptada por parte del Grupo y en parte se han visto afectadas con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, pero sin generar retrasos significativos.

En relación con los campos de golf que explota temporalmente el Grupo, durante el primer semestre de 2021 se han ido reincorporando empleados que se encontraban afectados por el ERTE por causa de fuerza mayor desde marzo de 2020. Sin embargo, la actividad se ha visto afectada por el cierre del campo denominado "Links" para su total remodelación. En este

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

sentido, como resultado de la valoración de los activos asociados a dichos campos de golf, realizada por un experto independiente al cierre del ejercicio, se contabilizó un deterioro de valor por importe de 839 miles de euros.

Con fecha 7 de julio de 2021 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Millenium autorizó la operación vinculada consistente en la venta de la totalidad de las participaciones que mantiene la Sociedad Dominante en Millenium Hotels C220, S.L. al ex consejero Ibervalles, S.A. De acuerdo con el contrato de compraventa firmado con Ibervalles, S.A., la operación estaba sujeta a dicha aprobación por parte de la Junta de Accionistas de Millenium y se ejecutó el 31 de enero de 2022 por un precio de 27,5 millones de euros, habiendo recibido previamente, el 30 de julio de 2021, un anticipo de 3 millones de euros a cuenta del precio y quedando 500 miles de euros retenidos por el comprador en concepto de garantía hasta el 30 de abril de 2022. Por este motivo, durante el segundo semestre del ejercicio los activos vinculados a dicha operación fueron reclasificados a "Activos mantenidos para la venta" y los pasivos vinculados a estos activos fueron clasificados como "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta" en el estado de situación financiera consolidado.

Durante el ejercicio 2021, se ha adquirido un inmueble en la ciudad de Córdoba, que junto con los otros tres inmuebles adquiridos en ejercicios anteriores conformarán el futuro Hotel Palacetes de Córdoba, y un edificio en la calle Alcalá 26 de Madrid, que cuenta con 7 plantas sobre rasante y dos bajo rasante, que ocupan un total de 5.343 m², y está ubicado en el eje de la calle Alcalá y la Gran Vía de Madrid, hoy epicentro cultural y comercial de la capital, donde además se encuentran situados algunos de los hoteles de gran lujo internacional más importantes.

El valor de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo (GAV) al 31 de diciembre de 2021, si bien sigue afectado por la pandemia generada por la COVID-19, se sitúa en 444,1 millones de euros (considerando 14,4 millones de los campos de golf de Alcadesa contabilizados como inmovilizado material y sin considerar un anticipo efectuado para la compra de un inmueble por importe de 1 millón de euros), habiendo realizado durante el ejercicio inversiones en las obras que afectan a todos los activos inmobiliarios (incluyendo a los campos de golf) por un total de 45,3 millones de euros.

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) del Grupo al 31 de diciembre de 2021, calculado siguiendo las recomendaciones de la European Public Real Estate Association (EPRA) publicadas en noviembre de 2016, se detalla a continuación:

(Euros)	31/12/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO	372.160.949	274.091.958
Ajustes:		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	258.985	442.351
Impuesto diferido vinculado a inversiones inmobiliarias	5.708.722	5.708.722
EPRA NAV	378.128.656	280.243.031
N.º de acciones en circulación	76.926.101	54.601.101
EPRA NAV / acción	4,92	5,13

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Por otra parte, el 29 de julio de 2021 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa a la ampliación de capital de Millenium sin derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas el 7 de julio de 2021, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021. En la ejecución del primer desembolso del mencionado aumento de capital se han suscrito un total de 22.325.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 3 euros por acción, por lo que el importe efectivo total correspondiente a dicho primer desembolso fue de 89.300.000 euros.

El principal objetivo del Grupo para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para tener plenamente en rentabilidad la totalidad de la cartera de activos actual en los siguientes 18-24 meses, así como realizar nuevas adquisiciones con los fondos obtenidos en el primer desembolso de la ampliación de capital ejecutada en julio de 2021, así como con los fondos que se esperan obtener del segundo desembolso a ejecutar en marzo de 2022. Esto permitirá la consolidación de la cartera, con el consiguiente aumento de ingresos, que permita iniciar el reparto de dividendos a los accionistas. Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 se espera incorporar las acciones de Millenium al Mercado Continuo, con el fin de mejorar la liquidez de los accionistas e impulsar la cotización de la acción.

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante el ejercicio 2021 se han reconocido pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe neto de 872.726 euros en 2021 (506.487 euros en 2020), debido principalmente a los efectos que la crisis generada por la COVID-19 ha tenido de forma excepcional sobre el arrendatario del Hotel Vía Castellana.
- **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 2021 el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda financiera sobre el valor razonable de los activos, del 28,7% (25,5% al 31 de diciembre de 2020) y un fondo de maniobra positivo de 80 millones de euros (14,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2020), siendo la tesorería de 53,5 millones de euros (20,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2020). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los Administradores de Millenium entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles del Grupo y la duración de los contratos de arrendamiento, los Administradores de Millenium entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2021 aproximadamente un 78% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (38% a 31 de diciembre de 2020). 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 cubierto con un instrumento financiero derivado de cobertura, que convierte el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo, los Administradores de Millenium consideran que este riesgo es bajo.

Dado el entorno cambiante y numerosas incertidumbres sobre la evolución de la pandemia, la Dirección y los Administradores de Millenium están llevando a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2021.

Acciones propias

Durante el ejercicio 2021 Millenium adquirió 36.747 acciones propias (593.087 acciones en 2020) a un precio medio de 4,03 euros por acción (4,61 euros por acción en 2020), y vendió 41.337 acciones propias (24.935 acciones propias en 2020) a un precio medio de 4,80 euros por acción (4,83 euros por acción en 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 Millenium mantenía en cartera 219.212 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (223.802 acciones propias que representaban un 0,4% del capital social al 31 de diciembre de 2020).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 27,3 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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

consolidadas).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 el Grupo ha contratado un instrumento financiero derivado, consistente en un depósito estructurado cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35.

Hechos posteriores

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

Formulación de las Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUH HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUH HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.), con fecha 16 de marzo de 2022, proceden a formular las Cuentas anuales consolidadas junto con el Informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 de MILLENIUH HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUH 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



Eduardo D'Alessandro Cishek
Vocal



Leticia Fusi Aizpurua
Vocal



José María Castellano Ríos
Vocal



Isaiah Toback
Vocal



María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal



Macarena Sainz de Vicuña
Primo de Rivera
Vocal



Javier Martínez-Piqueras
Barceló
Vocal



Jaime Montalvo Correa
Vocal

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente
MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.)
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre 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 2021, un importe neto de 278.482 miles de euros correspondiente a varios inmuebles propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a estos activos 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 terceros expertos independientes y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se indica en la nota 4.2 de la memoria adjunta. Dichas valoraciones han sido realizadas por terceros 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 nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

- ▶ La revisión del modelo de valoración utilizado por los terceros expertos independientes, para una muestra de activos, 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.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Valoración de las participaciones en empresas del grupo

Descripción Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene registradas en el balance, inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas por un importe neto de 49.779 miles de 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 existen 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 corregido por las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio de dichas participaciones, tal y como se indica en la nota 4.4 de la memoria adjunta.

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, que conllevan la aplicación de juicios sobre los activos de las participadas, nos han hecho considerar la valoración de estos activos 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:

- ▶ 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, en colaboración con nuestros especialistas, y para una muestra de activos, de los procedimientos establecidos por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de las participaciones en empresas del grupo, así como la identificación de posibles deterioros, considerando la valoración realizada de las sociedades participadas, evaluando las hipótesis empleadas y la información utilizada para su valoración, así como las plusvalías latentes existentes al cierre del ejercicio.
- ▶ Hemos revisado los desgloses e información incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

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 aspecto 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 en la estructura societaria, en la actividad operativa y en el 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.
- ▶ La 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 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 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.

2022 Núm. 01/22/06526
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

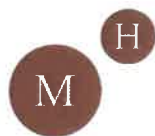
21 de marzo de 2022

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 15291)



Millenium
Hospitality Real Estate

**MILLENIMUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
(anteriormente MILLENIMUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.)**

Cuentas anuales e Informe de gestión
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2021

Balance al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/21	31/12/20
ACTIVO NO CORRIENTE		346.896.249	300.459.916
Inmovilizado material	5	69.012	43.911
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		69.012	43.911
Inversiones inmobiliarias	6	278.481.705	214.494.058
Terrenos		159.847.113	128.761.972
Construcciones		118.634.592	85.732.086
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		67.528.785	84.400.232
Instrumentos de patrimonio	7	49.778.923	78.448.590
Créditos a empresas	8 y 15.1	17.749.862	5.951.642
Inversiones financieras a largo plazo	8	816.747	1.521.715
Derivados		492.400	-
Otros activos financieros		324.347	1.521.715
ACTIVO CORRIENTE		94.263.694	27.629.473
Activos no corrientes mantenidos para la venta	17	20.539.612	-
Existencias	9	348.868	130.929
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		8.385.741	4.229.334
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	3.955.861	2.303.398
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 15.1	30.787	-
Deudores varios	8	-	2.929
Créditos con las Administraciones Públicas	14	4.399.093	1.923.007
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	8 y 15.1	7.929.676	804.429
Créditos a empresas		7.929.676	804.429
Inversiones financieras a corto plazo	8	11.500.882	2.050.586
Otros activos financieros		11.500.882	2.050.586
Periodificaciones a corto plazo	10	306.591	174.842
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	45.252.324	20.239.353
TOTAL ACTIVO		441.159.943	328.089.389

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2021

Balance al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/21	31/12/20
PATRIMONIO NETO		334.965.158	256.018.878
Fondos propios		334.965.158	256.018.878
Capital	12.1	76.926.101	54.601.101
Prima de emisión	12.2	224.568.204	157.593.204
Reservas	12.3	53.619.176	54.557.813
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.4	(1.006.627)	(1.057.080)
Resultados de ejercicios anteriores	12.3	(9.676.160)	(5.431.747)
Resultado del ejercicio	3	(9.465.536)	(4.244.413)
PASIVO NO CORRIENTE		87.372.243	61.655.128
Deudas a largo plazo		87.372.243	61.655.128
Deudas con entidades de crédito	13.1	87.168.869	60.231.796
Otros pasivos financieros	13.2	203.374	1.423.332
PASIVO CORRIENTE		18.822.542	10.415.383
Deudas a corto plazo		8.646.517	4.980.293
Deudas con entidades de crédito	13.1	5.187.300	4.173.626
Otros pasivos financieros	13.2	3.459.217	806.667
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		10.175.332	5.421.340
Proveedores	13.3	3.817.540	2.946.152
Acreedores varios	13.3	1.669.681	357.869
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.3	1.445.674	550.000
Deudas con las Administraciones Públicas	14	239.212	1.567.319
Anticipos de clientes	13.3	3.003.225	-
Periodificaciones a corto plazo	10	693	13.750
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		441.159.943	328.089.389

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2021

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/21	31/12/20 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		4.266.531	4.289.312
Ingresos por arrendamientos	16.1	4.266.531	4.289.312
Otros ingresos de explotación		72.299	38.500
Gastos de personal	16.2	(3.636.154)	(2.770.545)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.460.246)	(2.648.300)
Cargas sociales		(175.908)	(122.245)
Otros gastos de explotación		(1.840.096)	(1.491.519)
Servicios exteriores	16.3	(1.342.652)	(1.003.329)
Tributos		(497.444)	(488.190)
Amortización del inmovilizado	16.4	(967.444)	(963.782)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		488.306	(2.248.251)
Deterioros y pérdidas	6	488.306	(2.248.251)
Otros resultados		(66)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.616.624)	(3.146.285)
Ingresos financieros		895.997	667.452
De participaciones en instrumentos de patrimonio		280.854	74.594
En empresas del grupo y asociadas	7, 15.1, 17	280.854	74.594
De valores negociables y otros instrumentos financieros		615.143	592.858
De empresas del grupo y asociadas	15.1	563.013	592.858
De terceros		52.130	-
Gastos financieros	16.5	(2.323.115)	(1.292.488)
Por deudas con terceros		(2.323.115)	(1.292.488)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(7.600)	-
Cartera de negociación y otros		(7.600)	-
Diferencias de cambio		(15.368)	(2.672)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(8.130.055)	(1.136.114)
Deterioros y pérdidas	7	(8.130.055)	(1.136.114)
Otros ingresos y gastos de carácter financiero		1.731.229	665.694
Incorporación al activo de gastos financiero	6	1.731.229	665.694
RESULTADO FINANCIERO		(7.848.912)	(1.098.128)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(9.465.536)	(4.244.413)
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(9.465.536)	(4.244.413)

(*) Re expresado (ver nota 2.4).

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

	Notas	31/12/21	31/12/20
Resultado del ejercicio (I)	3	(9.465.536)	(4.244.413)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por otros ajustes	12.1	(901.489)	(702.354)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		(901.489)	(702.354)
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)		(10.367.025)	(4.946.767)

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

	Capital escriturado (Nota 12.1)	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 2019	50.000.000	139.188.800	54.656.239	(263.946)	(684.415)	(4.747.332)	238.149.346
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(702.354)	-	-	(4.244.413)	(4.946.767)
Operaciones con socios o propietarios:	4.601.101	18.404.404	(33.090)	(793.134)	-	-	22.179.281
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	4.601.101	18.404.404	-	-	-	-	23.005.505
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(33.090)	(793.134)	-	-	(826.224)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	637.018	-	(4.747.332)	4.747.332	637.018
Saldo al 31 de diciembre de 2020	54.601.101	157.593.204	54.557.813	(1.057.080)	(5.431.747)	(4.244.413)	256.018.878
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(901.489)	-	-	(9.465.536)	(10.367.025)
Operaciones con socios o propietarios:	22.325.000	66.975.000	(37.148)	50.453	-	-	89.313.305
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	22.325.000	66.975.000	-	-	-	-	89.300.000
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(37.148)	50.453	-	-	13.305
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(4.244.413)	4.244.413	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	76.926.101	224.568.204	53.619.176	(1.006.627)	(9.676.160)	(9.465.536)	334.965.158

Las notas 1 a 20 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 2021

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/21	31/12/20
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(9.465.536)	(4.244.413)
Ajustes del resultado		8.328.050	4.310.161
Amortización del inmovilizado	16.4	967.444	963.782
Correcciones valorativas por deterioro	6 y 7	7.641.749	3.384.365
Ingresos financieros		(895.997)	(667.452)
Gastos financieros	16.5	2.323.115	1.292.488
Diferencias de cambio		15.368	2.672
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		7.600	-
Otros ingresos y gastos	6	(1.731.229)	(665.694)
Cambios en el capital corriente		1.454.152	298.235
Existencias		(217.939)	(122.491)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.913.856)	(2.130.084)
Otros activos corrientes		(154.988)	(122.539)
Acreedores y otras cuentas a pagar		4.753.992	2.691.682
Otros pasivos corrientes		(13.057)	(18.333)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(52.077)	(464.038)
Pagos de intereses		(65.885)	(479.837)
Cobros de intereses		13.808	15.799
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		264.589	(100.055)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(93.068.119)	(41.394.681)
Empresas del grupo y asociadas		(18.360.454)	(11.027.774)
Inmovilizado material	5	(43.794)	(15.118)
Inversiones inmobiliarias	6	(64.448.092)	(28.528.731)
Otros activos financieros		(10.215.779)	(1.823.058)
Cobros por desinversiones		1.782.027	722.290
Empresas del grupo y asociadas		280.854	74.594
Inversiones inmobiliarias	6	-	647.696
Otros activos financieros		1.501.173	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(91.286.092)	(40.672.391)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		88.411.816	19.680.165
Emisión de instrumentos de patrimonio	12.1	88.398.511	22.303.151
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	12.4	(148.097)	(2.735.362)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	12.4	161.402	112.376
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		27.638.026	(3.614.857)
Emisión		31.597.223	104.840
Deudas con entidades de crédito		31.597.223	104.840
Devolución y amortización de		(3.959.197)	(3.719.697)
Deudas con entidades de crédito		(3.959.197)	(3.719.697)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		116.049.842	16.065.308
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(15.368)	(2.672)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		25.012.971	(24.709.810)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		20.239.353	44.949.163
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	45.252.324	20.239.353

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y 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 - los resultados obtenidos de las mismas - representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

Por otra parte, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021 acordó, entre otras cuestiones, modificar la denominación social de Millenium a la actual, quedando inscrita la modificación del artículo 1 de sus estatutos sociales en el Registro Mercantil con fecha 17 de febrero de 2022 (Nota 20).

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

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

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

1.1. Régimen SOCIMI

El 25 de julio de 2017, el que hasta esa fecha era Accionista Único de la Sociedad, 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 2021, la Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

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

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 2021

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

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

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

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
 - 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 2021

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 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 2021

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 2021 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual, desde su publicación, ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, y sus normas de desarrollo.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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 y debido a la incertidumbre derivada de la situación de emergencia ocasionada por la pandemia de la COVID-19 (Nota 2.5), 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 2021

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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido re expresadas, según lo indicado en el párrafo siguiente. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Hasta el ejercicio anterior, la Sociedad contabilizaba los costes vinculados a las obras en sus inversiones inmobiliarias en distintos epígrafes de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias y utilizaba el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" para reflejar la activación de esos costes en las inversiones inmobiliarias. Sin embargo, a partir del ejercicio 2021 la Sociedad procedió a activar dichos costes directamente como altas de inversiones inmobiliarias, sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias, considerando que este método refleja mejor la imagen fiel de los resultados de sus operaciones. En consecuencia, ciertos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 han sido re expresados, según se muestra a continuación:

(Euros)	31/12/20	Reclasificación	31/12/20 (re expresado)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	9.848.180	(9.848.180)	-
Otros gastos de explotación	(11.339.699)	9.848.180	(1.491.519)
Servicios exteriores	(9.871.997)	8.868.668	(1.003.329)
Tributos	(1.467.702)	979.512	(488.190)

Por otra parte, con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros. Estos cambios no han afectado de manera relevante a las presentes cuentas anuales y han supuesto

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

únicamente cambios de nomenclatura de los instrumentos financieros.

2.5. Efectos derivados de la pandemia generada por la COVID-19 en las cuentas anuales

La pandemia generada por el coronavirus (COVID-19), afectó de forma significativa a la economía en general, tanto en nuestros mercados domésticos como a nivel mundial.

El sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente a causa de la pandemia generada por la COVID-19, tanto por el descenso de la ratio de ocupación hotelera como en el precio medio diario por habitación (RevPar).

Por otra parte, durante el ejercicio 2021 han seguido vigentes las actuaciones del Gobierno de España y las comunidades autónomas para controlar la aparición de rebrotes de la COVID-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre o la limitación en los aforos en la actividad de hostelería, entre otras.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores han mantenido durante el ejercicio 2021 las medidas adoptadas en 2020, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Asimismo, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses, debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, los Administradores han realizado una evaluación de los impactos, actualmente conocidos, que la emergencia sanitaria provocada por la COVID-19 ha tenido en las cuentas anuales de Millenium, de los cuales se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** la totalidad de los hoteles operativos de Millenium han estado abiertos al público desde el comienzo del ejercicio. Sin embargo, como se mencionaba anteriormente, el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente a causa de la pandemia derivada de la COVID-19. Esta situación ha provocado el empeoramiento de la situación financiera de los arrendatarios de nuestros hoteles, que han intentado compensar esas caídas en sus ingresos con reducciones de la renta del arrendamiento, intentando renegociar las condiciones de los contratos, y han dejado de pagar la renta durante varios meses de 2021. En este sentido, el arrendatario del hotel Meliá Bilbao presentó una demanda judicial contra Millenium, solicitando, en aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, la reducción de las rentas correspondientes a los años 2021 a 2024, por las consecuencias adversas provocadas por la pandemia. Esta demanda fue contestada, solicitándose su íntegra desestimación. La audiencia previa al juicio había sido señalada para el 21 de noviembre de 2021, pero antes de su celebración las partes solicitaron la suspensión del procedimiento para entablar negociaciones de cara a poner fin a la disputa. En opinión de los Administradores, basada en la opinión de los asesores legales de la Sociedad, no es necesario dotar una provisión por este asunto al 31 de diciembre de 2021. Adicionalmente, cabe destacar que dicho arrendatario está al corriente de pagos de todas las rentas devengadas durante el ejercicio.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Por otra parte, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento del contrato vigente, con fecha 8 de noviembre de 2021, Millenium ha suscrito una adenda con el arrendatario del hotel Eurostars Lucentum de Alicante, habiendo acordado un aplazamiento para parte de las rentas de los meses de octubre de 2021 a junio de 2022 y un nuevo calendario de pagos. Adicionalmente, se ha incluido una prórroga al contrato de arrendamiento que, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones económicas, el arrendatario podría ampliar su duración hasta agosto de 2040. El resto de condiciones que regulaban el contrato permanecen vigentes (Nota 6.1). Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los contratos de arrendamiento suscritos sobre los hoteles que se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión, no han sufrido ningún tipo de modificación sobre las condiciones acordadas y vigentes, si bien es previsible, dada la situación actual, que sobre el hotel Radisson Collection Bilbao, que está previsto que se inaugure en el primer trimestre de 2022, sea necesario otorgar una adenda que regule las rentas del año 2022.

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo, en parte se han ralentizado como medida de precaución adoptada por parte de la Sociedad y en parte se han visto afectadas con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, pero sin generar retrasos significativos.

- **Riesgo de liquidez:** los aplazamientos de rentas descritos en el apartado anterior, han mermado los flujos de efectivo previstos para el ejercicio 2021. Sin embargo, en julio de 2021 se obtuvieron fondos de una ampliación de capital por importe de 89,3 millones de euros (Notas 10.1). A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo de 75 millones de euros (positivo de 17 millones de euros a 31 de diciembre de 2020), teniendo en cuenta una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe de 45 millones de euros (20 millones de euros a 31 de diciembre de 2020).

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la buena situación financiera de Millenium al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de sus operaciones.

- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** durante el ejercicio 2021, con motivo de los efectos que la crisis de la COVID-19 ha tenido en la economía, tal y como se ha indicado anteriormente, el sector hotelero se ha visto fuertemente afectado, lo que ha influido en los flujos de caja y por consiguiente en el valor de las inversiones inmobiliarias de Millenium, cuyo método de valoración aplicado es el del "Descuento de Flujos de Caja". La metodología de valoración de las inversiones inmobiliarias no ha sido modificada, si bien ésta se ha visto influenciada, entre otros, por los siguientes aspectos derivados de la pandemia:
 - El cierre de los hoteles.
 - Restricciones al movimiento de turistas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida (*exit yields*) derivadas de la incertidumbre futura.

Sin embargo, los expertos independientes han determinado que el entorno de incertidumbre en el que se realizaron las valoraciones del ejercicio anterior, con motivo de los efectos del COVID-19, se ha disipado y por ello no han emitido sus informes de valoración bajo la base de "incertidumbre material de valoración" (de acuerdo con VPS3 y VPGA 10 del Manual de Valoración emitido por RICS) que incorporaron en sus informes de valoración al 31 de diciembre de 2020, por el entorno de extraordinaria incertidumbre en el que se encontraban.

- Riesgo de crédito: una de las implicaciones consideradas por la Sociedad a consecuencia de la COVID-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado. A la fecha, los Administradores de la Sociedad han evaluado posibles impactos por este motivo, teniendo en consideración las características de los contratos de Millenium y las garantías recibidas de los arrendatarios en cada caso, así como los nuevos acuerdos alcanzados en 2020 y 2021 con los arrendatarios de los hoteles en operación, que se firmaron con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos. En este sentido, durante el ejercicio no se han reconocido pérdidas por deudores incobrables.

Dado el entorno cambiante y numerosas incertidumbres sobre la evolución de la pandemia, las consecuencias definitivas de la pandemia para las operaciones de Millenium son inciertas y van a depender en gran medida del ritmo de vacunación en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2021
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(9.465.536)
	(9.465.536)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(9.465.536)
	(9.465.536)

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 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 2021

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado 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
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años

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

4.2. 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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

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,

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Tanto a 31 de diciembre de 2021 como a 31 de diciembre de 2020, 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 (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:

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se puede considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad debe considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual. La Sociedad puede tener más de una política para gestionar sus instrumentos financieros, pudiendo ser apropiado, en algunas circunstancias, separar una cartera de activos financieros en carteras más pequeñas para reflejar el nivel en que la Sociedad gestiona sus activos financieros.

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

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Activos financieros a coste

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su coste, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

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

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

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

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Baja de balance de activos financieros

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

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad unilateral del cesionario para transmitir dicho activo, íntegramente y sin imponer condiciones, a un tercero no vinculado. Si la Sociedad cedente mantuviese el control del activo, continuará reconociéndolo por el importe al que la Sociedad esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconocerá un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Los criterios anteriores también se aplican en las transferencias de un grupo de activos financieros o de parte del mismo.

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que haya retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el «factoring con recurso», las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

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

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

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

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

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

En el caso de 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

4.5. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Pasivos financieros a coste amortizado

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes o comisiones en que se incurra, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de cualquier coste de transacción o comisión incurrida como un ajuste de su valor en libros. A partir de esa fecha, el nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, las condiciones de los contratos se consideran sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último. Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la re expresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

4.6. Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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 de la Sociedad.

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 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.

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 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. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

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

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

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

4.10. 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

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

4.11. 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.

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.

4.12. 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.

4.13. 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

4.14. 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 a ciertos integrantes del 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. Las personas beneficiarias no pueden disponer de dichas acciones por un período de un año desde la fecha de entrega de las mismas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

4.15. Indemnizaciones por despido

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

4.16. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se valoran de acuerdo con sus normas específicas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	31/12/20	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/21
Coste					
Instalaciones	42.679	4.092	-	-	46.771
Mobiliario	9.954	32.684	-	-	42.638
Equipos para proceso de información	9.679	7.018	-	-	16.697
	62.312	43.794	-	-	106.106
Amortización acumulada					
Instalaciones	(15.636)	(13.742)	-	-	(29.378)
Mobiliario	(206)	(1.850)	-	-	(2.056)
Equipos para proceso de información	(2.559)	(3.101)	-	-	(5.660)
	(18.401)	(18.693)	-	-	(37.094)
Valor neto contable	43.911				69.012

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/20
Coste					
Instalaciones	41.809	870	-	-	42.679
Mobiliario	-	9.954	-	-	9.954
Equipos para proceso de información	5.385	4.294	-	-	9.679
	47.194	15.118	-	-	62.312
Amortización acumulada					
Instalaciones	(2.584)	(13.052)	-	-	(15.636)
Mobiliario	-	(206)	-	-	(206)
Equipos para proceso de información	(786)	(1.773)	-	-	(2.559)
	(3.370)	(15.031)	-	-	(18.401)
Valor neto contable	43.824				43.911

Las altas de ambos ejercicios corresponden a elementos adquiridos por las reformas realizadas en las oficinas que la Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. (ver Nota 16.3).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso el Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Alma Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 13, 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo
Hotel Alcalá-Cedaceros	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso el Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Alma Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/21
Coste					
Terrenos	128.761.972	31.085.142	-	-	159.847.114
Construcciones	89.595.216	32.362.950	-	-	121.958.166
Anticipos	-	1.000.000	-	-	1.000.000
	218.357.188	64.448.092	-	-	282.805.280
Amortización acumulada					
Construcciones	(1.614.879)	(948.751)	-	-	(2.563.630)
	(1.614.879)	(948.751)	-	-	(2.563.630)
Deterioros					
Construcciones	(2.248.251)	(1.262.593)	1.750.899	-	(1.759.945)
	(2.248.251)	(1.262.593)	1.750.899	-	(1.759.945)
Valor neto contable	214.494.058				278.481.705

El 28 de julio de 2021 la Sociedad ha adquirido un inmueble sito en la calle Cabezas N.º 13 de Córdoba, por un importe de 320 miles de euros, siendo los gastos asociados a esta transacción de 46 miles de euros.

Con fecha 28 de diciembre de 2021 la Sociedad ha adquirido un inmueble sito en la calle Alcalá 26 de Madrid, por un precio de 36.750 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 643 miles de euros.

Por otra parte, el 11 de noviembre de 2021 se ha otorgado un anticipo de 1 millón de euros, para la compra de un inmueble ubicado en Madrid, cuya adquisición definitiva está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones por parte del vendedor.

Adicionalmente, dentro de las altas del ejercicio se incluyen mayores gastos incurridos, respecto de los previstos, en ciertas compras de inmuebles del ejercicio 2020, por importe de 11 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2021 constituyen costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 25.679 miles de euros, dentro del cual se incluyen 1.731 miles de euros de gastos financieros.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/20
Coste					
Terrenos	112.980.632	12.999.764	(7.225)	2.788.801	128.761.972
Construcciones	75.868.288	13.528.967	(13.238)	211.199	89.595.216
Anticipos	1.627.233	2.000.000	(627.233)	(3.000.000)	-
	190.476.153	28.528.731	(647.696)	-	218.357.188
Amortización acumulada					
Construcciones	(666.128)	(948.751)	-	-	(1.614.879)
	(666.128)	(948.751)	-	-	(1.614.879)
Deterioros					
Construcciones	-	(2.248.251)	-	-	(2.248.251)
	-	(2.248.251)	-	-	(2.248.251)
Valor neto contable	189.810.025				214.494.058

El 30 de marzo de 2020 la Sociedad adquirió un inmueble sito en la calle Caldereros N.º 3 de Córdoba, por importe de 1.200.000 euros y una parcela sita en la calle Cabezas N.º 15 también de Córdoba, por un importe de 350.000 euros. Los gastos asociados a estas adquisiciones ascendieron a 207 miles de euros.

Con fecha 23 de junio de 2020 se abonó un nuevo anticipo de 2.000.000 de euros para la compra de dos locales situados en la planta baja del futuro Hotel JW Marriott. Estos locales fueron adquiridos el 27 de octubre de 2020, abonando el saldo restante del precio equivalente a 2.825 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 316 miles de euros.

Por otro lado, el 20 de octubre de 2020 se adquirió el Palacio Vista Eder (futuro hotel Nobu), sito en el Paseo de Miraconcha N.º 32 de San Sebastián, por un precio de 10.500 miles de euros, ascendiendo los gastos asociados a esta adquisición a 614 miles de euros.

En relación con la compra del Hotel Meliá de Bilbao, adquirido durante el ejercicio 2019, finalmente se incurrió en menores gastos asociados a esta transacción de los previstos por importe de 20 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2020 constituyeron costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 10.514 miles de euros, dentro del cual se incluían 666 miles de euros de gastos financieros.

Por otra parte, el 5 de mayo de 2020 le fue devuelto a la Sociedad el depósito de 627 miles de euros realizado en garantía de la subasta para la compra del edificio "Palacio de La Tinta" en Málaga.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Valoración de las inversiones inmobiliarias

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 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 2021	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,50% - 6,50%	7,50% - 9,00%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 7,50%	7,50% - 10,00%

31 de diciembre de 2020	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,75% - 6,75%	7,50% - 8,75%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 6,75%	7,75% - 8,75%

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)	31/12/21			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hoteles en explotación	69.630.721	80.400.000	82.800.000	78.300.000

(Euros)	31/12/20			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hoteles en explotación	69.890.444	77.700.000	79.800.000	75.700.000

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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)	31/12/21			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	207.850.984	221.630.000	222.891.000	220.459.000

(Euros)	31/12/20			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	144.603.614	146.900.000	148.200.000	145.500.000

Otra información

Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios por importe de 93.718.642 euros (65.072.392 euros a 31 de diciembre de 2020 - 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.

Desde el ejercicio 2020, la Sociedad arrienda un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid, por un plazo estimado de 35 años, y cuya superficie será utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente se destinará a áreas de restauración (Nota 16.3).

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 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 en noviembre de 2019, es fija y se actualiza con el IPC anualmente. Adicionalmente, ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 19 de junio de 2020 se suscribió una adenda al contrato, para regular las rentas del ejercicio 2020, que incluyó una bonificación de una parte de las rentas de abril, mayo y junio de 2020, y adicionalmente el aplazamiento de una parte del resto de rentas de 2020, desde julio en adelante, que fueron pagadas durante el ejercicio 2021 de forma proporcional.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum por un plazo inicial que finalizaba en agosto de 2020. El 29 de junio de 2020 se suscribió una adenda al contrato, donde se acordó, entre otras cuestiones, ampliar el plazo en 10 años adicionales de duración, de los cuales los 5 primeros años (es decir hasta el mes de agosto de 2025) serán de obligado cumplimiento. Posteriormente, con fecha 8 de noviembre de 2021, se ha suscrito una nueva adenda, habiendo acordado un aplazamiento para parte de las rentas de los meses de octubre de 2021 a junio de 2022 y un nuevo calendario de pagos. Adicionalmente, se ha incluido una prórroga al contrato de arrendamiento que, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones económicas, el arrendatario podría ampliar su duración hasta agosto de 2040. La renta de este arrendamiento, hasta agosto de 2025, será fija y con posterioridad, se formará con una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel.
- En relación al futuro Hotel Radisson Bilbao, el 20 de marzo de 2019 la Sociedad firmó 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.
- En relación al futuro Hotel Alma Sevilla, el 14 de mayo de 2019 la Sociedad firmó 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.
- Arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott por un plazo de 25 años a contar desde que se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de entrega del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. El 12 de febrero de 2021 se firmó una segunda adenda al contrato de arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott, donde, entre otras cuestiones, se modificaron determinadas áreas destinadas al hotel, con motivo de la adquisición y arrendamiento de determinados locales en el mismo edificio.
- Arrendamiento del futuro Hotel Nobu de San Sebastián por un plazo de 15 años desde la apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario, y con un máximo de 3 prórrogas automáticas de 5 años cada una, si ninguna de las partes se opone. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel. Adicionalmente, este contrato incluye una opción de compra que puede ser ejercida por el arrendatario únicamente al finalizar los primeros 5 años del plazo del arrendamiento.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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 2022, de acuerdo con la adenda de fecha 30 de diciembre de 2021. 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 vencimiento el 30 de septiembre de 2036, de acuerdo con los nuevos contratos suscritos en julio de 2021. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Por otra parte, Millenium tiene contratados con terceros arrendamientos operativos de superficies para oficinas comerciales, a los cuales se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble sito en la calle Alcalá 26 de Madrid (Nota 6), cuyos vencimientos operan en abril de 2023, enero de 2024 y junio de 2026. 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 4.266.531 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 (4.289.312 euros en 2020 - Nota 16.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Amortización (Nota 16.4)	948.751	948.751
Suministros	27.839	21.818
Tributos	185.412	185.335
Otros gastos de explotación	38.599	28.768
TOTAL	1.200.601	1.184.672

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)	31/12/21	31/12/20
Hasta un año	5.441.887	4.371.284
Entre uno y cinco años	12.510.360	14.524.185
Más de cinco años	390.000	77.123
TOTAL	18.342.247	18.972.592

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

El detalle y los movimientos del ejercicio 2021 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	31/12/20	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Traspasos	31/12/21
Instrumentos de patrimonio a largo plazo					
Coste	79.584.704	-	-	(20.539.612)	59.045.092
Correcciones valorativas por deterioro	(1.136.114)	(9.266.169)	1.136.114	-	(9.266.169)
Valor neto contable	78.448.590	(9.266.169)	1.136.114	(20.539.612)	49.778.923

Con fecha 7 de julio de 2021 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas autorizó la operación vinculada consistente en la venta de la totalidad de las participaciones en Millenium Hotels C220, S.L.U. al ex consejero Ibervalles, S.A. De acuerdo con el contrato de compraventa firmado con Ibervalles, S.A., la operación estaba sujeta a dicha aprobación por parte de la Junta de Accionistas de Millenium y se ejecutó el 31 de enero de 2022 (Nota 20). Por este motivo, durante el segundo semestre del ejercicio dicha participación fue reclasificada a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 17).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2021 se ha dotado una corrección valorativa por deterioro sobre la participación en MHRE San Roque, S.L.U., por importe de 9.266 miles de euros, tomando en consideración el patrimonio neto de dicha entidad participada. Por otra parte, se ha revertido la corrección valorativa por deterioro sobre la participación en Varia Pza Magdalena, S.L.U., por importe de 1.136 miles de euros, 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 realizada por un experto independiente.

El detalle y los movimientos del ejercicio 2020 de las distintas partidas que componen este epígrafe fueron los siguientes:

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Traspasos	31/12/20
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	63.430.912	16.153.792	-	79.584.704
Correcciones valorativas por deterioro	-	(1.136.114)	-	(1.136.114)
Valor neto contable	63.430.912	15.017.678	-	78.448.590

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Al cierre del ejercicio 2020, debido a que Varia Pza Magdalena, S.L.U. estaba terminando de acondicionar un hotel, cuya finalización y posterior apertura al público se había retrasado, afectando la generación de fondos de esta filial, Millenium decidió aportar a los fondos propios de la filial, sin alterar su capital social, la suma de 16.154 miles de euros, correspondiente al saldo de los préstamos concedidos a dicha fecha por Millenium a Varia Pza Magdalena, S.L.U. y correspondiendo de ese importe total 15.297 miles de euros al principal y 857 miles de euros a intereses devengados por los mismos (Nota 15.1).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2020 se había dotado una corrección valorativa por deterioro sobre la participación en Varia Pza Magdalena, S.L.U., por importe de 1.136 miles de euros, 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 realizada por un experto independiente.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
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	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
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 y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2021								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	21.664.092	100%	505.400	20.052.281	54.419	20.612.100	499.832	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.200.000	100%	13.639.455	5.905.889	(2.398.988)	17.146.356	(2.213.996)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	12.914.831	100%	3.000	22.109.830	(9.213.500)	12.899.330	(9.206.891)	-
	49.778.923							-

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2020 era 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	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
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 y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2020								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	20.527.978	100%	505.400	20.137.295	(85.014)	20.557.681	(85.014)	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.557.140	280.854	12.898.114	610.384	74.594
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.200.000	100%	13.639.455	8.706.330	(2.800.441)	19.545.344	(2.761.187)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	22.181.000	100%	3.000	22.177.979	(68.149)	22.112.830	(54.404)	-
	78.448.590							74.594

Los resultados de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas indicados en los cuadros anteriores corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Activos financieros a largo plazo				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				
Cartera de negociación	492.400	-	492.400	-
Activos financieros a coste amortizado	18.074.209	7.473.357	18.074.209	7.473.357
	18.566.609	7.473.357	18.566.609	7.473.357
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	23.417.206	5.161.342	23.417.206	5.161.342
	23.417.206	5.161.342	23.417.206	5.161.342
TOTAL	41.983.815	12.634.699	41.983.815	12.634.699

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Activos financieros a largo plazo				
Créditos a largo plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)	17.749.862	5.951.642	17.749.862	5.951.642
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	816.747	1.521.715	816.747	1.521.715
	18.566.609	7.473.357	18.566.609	7.473.357
Activos financieros a corto plazo				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	3.955.861	2.303.398	3.955.861	2.303.398
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	30.787	-	30.787	-
Deudores varios	-	2.929	-	2.929
Créditos a corto plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)	7.929.676	804.429	7.929.676	804.429
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	11.500.882	2.050.586	11.500.882	2.050.586
	23.417.206	5.161.342	23.417.206	5.161.342
TOTAL	41.983.815	12.634.699	41.983.815	12.634.699

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 2021

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Clientes	-	9.018
Facturas pendientes de formalizar	1.906.644	1.487.713
Efectos comerciales en cartera	2.049.217	806.667
TOTAL	3.955.861	2.303.398

El saldo de facturas pendientes de formalizar incluye principalmente provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar, asociadas a los aplazamientos de rentas acordados, con motivo de la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, con los arrendatarios de los hoteles operativos (Nota 6.1).

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)	31/12/21	31/12/20
Inversiones financieras a largo plazo		
Instrumentos financieros derivados	492.400	-
Depósitos	-	1.410.000
Fianzas	324.347	111.715
TOTAL	816.747	1.521.715
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	11.041.072	1.592.750
Fianzas	459.810	457.836
TOTAL	11.500.882	2.050.586

Dentro de los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 se incluye un depósito a plazo fijo por importe de 9,5 millones de euros (1,5 millones de euros en 2020), con un tipo de interés de mercado y vencimiento en enero de 2022. Adicionalmente, a dicha fecha se incluye 1,4 millones de euros correspondientes a unas cantidades retenidas al vendedor del Palacio Vista Eder de San Sebastián (Nota 6) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones. Este importe se incluía en depósitos a largo plazo al 31 de diciembre de 2020.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

Por otra parte, como instrumentos financieros derivados se incluye un depósito estructurado cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35.

9. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre de 2021 de 348.868 euros (130.929 euros al 31 de diciembre de 2020) 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 2021 de 306.591 euros (174.842 euros al 31 de diciembre de 2020) corresponde a gastos facturados por anticipado cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

El saldo incluido en el pasivo al 31 de diciembre de 2021 de 693 euros (13.750 euros al 31 de diciembre de 2020) 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 2021 es 45.252.324 euros (20.239.353 euros a 31 de diciembre de 2020). 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de Millenium está compuesto por 76.926.101 acciones (54.601.101 acciones a 31 de diciembre de 2020) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el BME Growth (anteriormente el Mercado Alternativo Bursátil).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de Millenium, al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Accionista	% Particip.
CL MH Spain S.à. (controlada por Castllake)	42,50%
Pelham Capital, Ltd.	6,97%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	5,84%

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de Millenium, al 31 de diciembre de 2020, era el siguiente:

Accionista	% Particip.
Ibervalles, S.L. (controlada por la familia Isidro Rincón)	23,21%
Pelham Capital, Ltd.	9,82%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	8,22%
Siemprelara, S.L. (controlada por Leopoldo del Pino)	5,13%

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2021

El 29 de julio de 2021 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa a la ampliación de capital sin derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del 7 de julio de 2021, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021. En la ejecución del primer desembolso del mencionado aumento de capital se han suscrito un total de 22.325.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 3 euros por acción (Nota 12.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente a dicho primer desembolso ha sido de 89.300.000 euros.

Los costes de esta ampliación de capital ascendieron a 901.489 euros y se han registrado como menor importe de reservas (Nota 12.3).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2020

El 28 de julio de 2020 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa a la ampliación de capital con derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas el 18 de diciembre de 2019, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020. En la ampliación de capital se suscribieron un total de 4.601.101 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 4 euros por acción (Nota 12.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente al aumento fue de 23.005.505 euros.

Los costes de esta ampliación de capital ascendieron a 702.354 euros y se registraron como menor importe de reservas (Nota 12.3).

12.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 se ha producido un incremento en la prima de emisión de 66.975.000 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del 7 de julio de 2021, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021. Por su parte, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se produjo un incremento en la prima de emisión de 18.404.404 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas del 18 de diciembre de 2019, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020 (Nota 12.1).

12.3. Reservas

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

(Euros)	Saldo al 31/12/20	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/21
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	51.517.253	-	(901.489)	(37.148)	50.578.616
	54.557.813	-	(901.489)	(37.148)	53.619.176
Resultados de ejercicios anteriores	(5.431.747)	(4.244.413)	-	-	(9.676.160)
TOTAL	49.126.066	(4.244.413)	(901.489)	(37.148)	43.943.016

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Euros)	Saldo al 31/12/19	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/20
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	51.615.679	-	(702.354)	603.928	51.517.253
	54.656.239	-	(702.354)	603.928	54.557.813
Resultados de ejercicios anteriores	(684.415)	(4.747.332)	-	-	(5.431.747)
TOTAL	53.971.824	(4.747.332)	(702.354)	603.928	49.126.066

Dentro de “Otras variaciones” se incluyen 637.018 euros correspondientes a la diferencia generada en el momento de la liquidación de la deuda por el Plan de Incentivos “Promote” del ejercicio 2019, mediante la entrega de acciones de Millenium (Nota 12.4).

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 distributable 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).

12.4. Acciones de la Sociedad

Durante el ejercicio 2021 Millenium adquirió 36.747 acciones propias (593.087 acciones en 2020) a un precio medio de 4,03 euros por acción (4,61 euros por acción en 2020), y vendió 41.337 acciones propias (24.935 acciones propias en 2020) a un precio medio de 4,80 euros por acción (4,83 euros por acción en 2020). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -37.148 euros (-33.090 euros en 2020), ha sido registrada en “Reservas voluntarias” (Nota 12.3). Por otra parte, durante el ejercicio 2020 se entregaron 396.731 acciones propias (netas de retenciones) con motivo de la liquidación del Plan de Incentivos Promote del ejercicio 2019 a un precio medio de 4,53 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantenía en cartera 219.212 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (223.802 acciones propias que representaban un 0,4% del capital social al 31 de diciembre de 2020).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	87.168.869	60.231.796	203.374	1.423.332	87.372.243	61.655.128
	87.168.869	60.231.796	203.374	1.423.332	87.372.243	61.655.128
Pasivos financieros a corto plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	5.187.300	4.173.626	13.395.337	4.660.688	18.582.637	8.834.314
	5.187.300	4.173.626	13.395.337	4.660.688	18.582.637	8.834.314
TOTAL	92.356.169	64.405.422	13.598.711	6.084.020	105.954.880	70.489.442

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Nota	31/12/21	31/12/20
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	87.168.869	60.231.796
Otros pasivos financieros	13.2	203.374	1.423.332
		87.372.243	61.655.128
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	5.187.300	4.173.626
Otros pasivos financieros	13.2	3.459.217	806.667
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.3	9.936.120	3.854.021
		18.582.637	8.834.314
TOTAL		105.954.880	70.489.442

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 2021, 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	5.187.300	5.131.381	5.735.374	6.238.301	25.029.199	46.510.894	88.645.149	93.832.449
Otros pasivos financieros	3.459.217	49.514	94.170	-	46.357	13.333	203.374	3.662.591
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.936.120	-	-	-	-	-	-	9.936.120
TOTAL	18.582.637	5.180.895	5.829.544	6.238.301	25.075.556	46.524.227	88.848.523	107.431.160

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020, 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	4.173.626	4.755.725	4.784.520	4.815.576	4.847.103	41.757.227	60.960.151	65.133.777
Otros pasivos financieros	806.667	1.410.000	3.750	2.500	-	7.082	1.423.332	2.229.999
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.854.021	-	-	-	-	-	-	3.854.021
TOTAL	8.834.314	6.165.725	4.788.270	4.818.076	4.847.103	41.764.309	62.383.483	71.217.797

13.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			93.718.642	88.645.149	5.073.493
Hotel Eurostars Lucentum	2,25%	2030	10.953.726	10.013.059	940.667
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	11.784.000	11.352.000	432.000
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo B - capex)	2,40%	2026	11.263.540	10.850.620	412.920
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2014)	2,95%	2030	14.945.989	13.321.816	1.624.173
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2016)	2,95%	2026	1.478.053	1.166.320	311.733
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo B	2,95%	2027	10.500.000	10.500.000	-
Hotel Carrera de San Jerónimo - Préstamo aval ICO	3,35%	2027	10.834.834	10.834.834	-
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor + 1%	2036	15.067.094	14.147.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor + 1%	2036	1.195.406	1.115.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor + 2%	2036	5.696.000	5.344.000	352.000
Intereses devengados pendientes de pago			108.191	-	108.191
Gastos de formalización de deudas			(1.476.280)	(1.476.280)	-
Otras			5.616	-	5.616
TOTAL			92.356.169	87.168.869	5.187.300

El 12 de febrero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel JW Marriott (Tramo A), para incluir dos nuevos préstamos, uno por importe de 10,5 millones de euros (Tramo B), para financiar el coste de adquisición de dichos inmuebles y de los locales situados en la planta baja de los mismos (Nota 6), y otro por importe máximo de 32 millones de euros (Préstamo aval ICO), que se destinará a financiar los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra. A partir de esta novación, los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el préstamo aval ICO un tipo de interés fijo de 3,35%. El tramo B y el préstamo aval ICO se otorgaron por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			65.072.392	60.960.151	4.112.241
Hotel Eurostars Lucentum	2,25%	2030	11.502.448	10.953.726	548.722
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	12.100.000	11.884.000	216.000
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2014)	Euribor + 1,5%	2030	16.402.578	14.720.759	1.681.819
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2016)	Euribor + 1,5%	2026	1.756.866	1.443.166	313.700
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor + 1%	2036	15.987.094	15.067.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor + 1%	2036	1.275.406	1.195.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor + 2%	2036	6.048.000	5.696.000	352.000
Intereses devengados pendientes de pago			50.740	-	50.740
Gastos de formalización de deudas			(728.355)	(728.355)	-
Otras			10.645	-	10.645
TOTAL			64.405.422	60.231.796	4.173.626

Con fecha 7 de julio de 2020, se firmó con Banco Sabadell una novación del contrato de préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum, introduciendo un período carencia de 12 meses de amortización de capital, a contar desde la cuota correspondiente al mes de junio de 2020 inclusive. Es decir, durante dicho período la Sociedad pagó únicamente cuotas de intereses. Como consecuencia de esta carencia, a partir de junio de 2021 las cuotas de amortización del capital se incrementan proporcionalmente hasta la finalización del contrato.

Por otra parte, el 29 de julio de 2020 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra del inmueble correspondiente al futuro hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A de la financiación), para incluir un nuevo préstamo por importe de 11,5 millones de euros, que se destinó a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (Tramo B de la financiación) y que ha quedado totalmente dispuesto en septiembre de 2021.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 1.852.886 euros (1.149.677 euros en 2020 – ver Nota 16.5).

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Bilbao y el Hotel Meliá Bilbao requieren cumplir con una serie de ratios financieros, en algún caso, aplicable una vez que el hotel se encuentre en funcionamiento. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2020 también cumplía con los mismos).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

13.2. Otros pasivos financieros

A largo plazo

Al 31 de diciembre de 2021 se incluyen fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de Millenium por importe de 203.374 euros (13.332 euros en 2020). El periodo de vencimiento de estas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2020 se incluían fianzas recibidas correspondientes al arrendamiento del futuro hotel Nobu de San Sebastián (Nota 6.1) por importe de 910.000 euros y 500.000 euros por retenciones realizadas al vendedor del Palacio de Vista Eder de San Sebastián (Nota 6) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones. Estos importes se han reclasificado a corto plazo durante el ejercicio 2021.

A corto plazo

Al 31 de diciembre de 2021 se incluye un importe de 2.049.217 euros (806.667 euros en 2020) correspondiente a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1). Adicionalmente se incluyen 1.410.000 euros de las fianzas y cantidades retenidas en garantía al vendedor del Palacio de Vista Eder de San Sebastián que al 31 de diciembre de 2020 se incluían a largo plazo.

13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Proveedores	3.817.540	2.946.152
Acreedores varios	1.669.681	357.869
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.445.674	550.000
Anticipos de clientes	3.003.225	-
TOTAL	9.936.120	3.854.021

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

Dentro del epígrafe de anticipos de clientes se incluye el anticipo de 3 millones de euros recibido de Ibervalles S.A. a cuenta del precio por la venta de las participaciones en la sociedad Millenium Hotels C220, S.L.U. (Notas 7 y 17).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	4.396.078	1.919.992
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	3.015	3.015
TOTAL	4.399.093	1.923.007
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Retenciones	219.099	1.550.697
Seguridad Social	20.113	16.622
TOTAL	239.212	1.567.319

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

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 de SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%. En este sentido, durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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)	2021					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(9.465.536)	-	-	(901.489)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(9.465.536)			(901.489)
Diferencias permanentes	7.641.749	-	7.641.749	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(1.823.787)			(901.489)

(Euros)	2020					
	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	-	-	(4.244.413)	-	-	(702.354)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(4.244.413)			(702.354)
Diferencias permanentes	3.384.365	-	3.384.365	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(860.048)			(702.354)

Las diferencias permanentes corresponden a correcciones valorativas por deterioro sobre las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y las participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo (Nota 7).

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 2021 y 2020 es 0%.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

14.2. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 (la "Ley de SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación se facilita información referente a la Sociedad o el Grupo, según corresponda:

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI.*

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Reservas con origen en	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%	224.568.204	3.040.560	50.578.616	278.187.380
Rentas sujetas al tipo general	-	-	-	-

Las reservas indicadas se originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, y en los aumentos de capital de los ejercicios 2020 y 2021, todos ejercicios en los cuales la Sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

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

La Sociedad 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 15 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 2021

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 y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.*

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, N.º 11	Alicante	Hotelero
07/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	Bilbao	Hotelero

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	2020
MHRE San Roque, S.L.U.	19 de diciembre de 2019	2020

g) *Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI.*

Ver Nota 6.

h) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.*

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 no se ha dispuesto de reservas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
<u>EJERCICIO 2021</u>	
Alcaidesa Holding, S.A.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
Grupomillenium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Millenium Development, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
A&J Home Systems, 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 ⁽¹⁾	Alta dirección
<u>EJERCICIO 2020</u>	
Alcaidesa Golf, S.L.U. ⁽²⁾	Empresa del grupo
Alcaidesa Holding, S.A.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
Grupomillenium 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

⁽¹⁾ Hasta el 29 de julio de 2021.

⁽²⁾ Absorbida mediante fusión por Alcaidesa Holding, S.A.U. en septiembre de 2020.

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 2021

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ingresos por servicios de gestión	36.000	30.000	-	-	36.000	30.000
Ingresos por repercusión de gastos	2.898	-	-	-	2.898	-
Arrendamientos (Nota 16.3)	-	-	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)
Servicios profesionales	-	-	(21.161)	-	(21.161)	-
Compra de materiales	-	-	(31.401)	-	(31.401)	-
Servicios de colocación de acciones	-	-	-	(35.661)	-	(35.661)
Transportes	-	-	(10.800)	(5.750)	(10.800)	(5.750)
Ingresos por dividendos (Notas 7 y 17)	280.854	74.594	-	-	280.854	74.594
Ingresos por intereses	563.013	592.858	-	-	563.013	592.858

Los servicios de colocación de acciones estaban vinculados a las diferentes ampliaciones de capital que se han realizado en los ejercicios 2019 y 2020 (Nota 12.1) y se registraron como menor importe de reservas (Nota 12.3).

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Clientes (Nota 8)	30.787	-	-	-	30.787	-
Acreedores	-	-	(28.228)	-	(28.228)	-
Créditos otorgados a largo plazo (Nota 8)	17.749.862	5.951.642	-	-	17.749.862	5.951.642
Créditos otorgados a corto plazo (Nota 8)	7.929.676	804.429	-	-	7.929.676	804.429

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Varia Pza Magdalena, S.L.U. varios préstamos por un importe total de 662.000 euros. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de los préstamos con dicha empresa del grupo asciende a 5.662.000 euros de principal y 224.763 euros de intereses (5.000 miles de euros de principal en 2020). Estos préstamos tienen una duración común de 1 año y devengan un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento. Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad decidió no exigir la devolución de ninguna cantidad hasta después del 31 de marzo de 2022.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad había concedido a la empresa del grupo Varia Pza Magdalena, S.L.U. varios préstamos que habían acumulado un saldo de 20.296.725 euros de principal y 857.068 euros de intereses devengados. Debido a que Varia Pza Magdalena, S.L.U. estaba terminando de acondicionar un hotel, cuya finalización y posterior apertura al público se había retrasado, afectando la generación de fondos de esta filial, Millenium decidió aportar a los fondos propios de la filial, sin alterar su capital social, la suma de 16.154 miles de euros, correspondiente al saldo de los préstamos concedidos hasta el 31 de diciembre de 2020 (15.297 miles de euros de principal y 857 miles de euros de intereses – ver Nota 7).

Por otra parte, durante el ejercicio 2021 la empresa del grupo Alcaidesa Holding, S.A.U. ha dispuesto un importe total de 8.265.000 euros del préstamo que la Sociedad le concedió en diciembre de 2019 a la empresa del grupo Alcaidesa Golf, S.L.U. (absorbida por fusión en septiembre de 2020 por Alcaidesa Holding, S.A.U.). Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de este préstamo asciende a 9.199.956 euros de principal y 182.088 euros de intereses (924.956 euros de principal y 16.686 euros de intereses en 2020). Las cantidades dispuestas de este préstamo devengan un tipo de interés del 4% nominal anual que deberá ser pagado al vencimiento. Con fecha 31 de diciembre de 2021 se firmó una adenda a este contrato de préstamo, ampliando el límite máximo hasta 10.000.000 euros y fijando como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2023.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U. varios préstamos por un importe total de 7.437.600 euros. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de los préstamos con dicha empresa del grupo asciende a 8.220.100 euros de principal y 147.718 euros de intereses (782.500 euros de principal y 1.285 euros de intereses en 2020). Estos préstamos tienen una duración común de 1 año y devengan un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento. Sin embargo, al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad decidió no exigir a MHRE San Roque, S.L.U. la devolución de ninguna cantidad hasta después del 30 de junio de 2023.

Por otra parte, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Millenium Hotels C220, S.L.U. varios préstamos por un importe total de 1.995.854 euros. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de los préstamos con dicha empresa del grupo asciende a 2.016.448 euros de principal y 26.464 euros de intereses (20.594 euros de principal y 50 euros de intereses en 2020). Estos préstamos tienen una duración común de 1 año y devengan un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021, durante el 27 y 28 de enero de 2022, Millenium Hotels C220, S.L.U. canceló varios de los préstamos que mantenía con la Sociedad, por un importe total de 1.800.040 euros, y pagó intereses devengados y que se encontraban pendientes de pago por 32.457 euros. El saldo remanente de los préstamos a dicha fecha, que ascendía a 216.408 euros, fue aportado por la Sociedad a los fondos propios de Millenium Hotels C220, S.L.U., sin alterar el capital social de dicha filial (Nota 20).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

15.2. Administradores y alta dirección

Al 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de Millenium está formado por 9 personas, 6 hombres y 3 mujeres (10 personas, 7 hombres, una sociedad cuyo representante es un hombre y 2 mujeres, en 2020).

Con fecha 28 de julio de 2020 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas había aprobado incrementar el número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, nombrando nuevos consejeros a Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera como consejera de carácter independiente, D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como consejero de carácter independiente, D. Jorge Sanz Gras como consejero de carácter independiente y D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio como consejero de carácter dominical.

Sin embargo, con fecha 29 de julio de 2021, el Consejo de Administración acordó proponer a la Junta de Accionistas reducir en un miembro el número de miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, en dicha fecha dimitieron como miembros del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaban parte los siguientes consejeros: Ibervalles, S.A., D. Remigio Iglesias, D. J. Ignacio Aranguren y D. Jorge Sanz; por lo que el Consejo de Administración nombró por el sistema de cooptación a los siguientes consejeros: D. Eduardo D'Alessandro, D^a. Leticia Fusi y D. Isaiah Toback, todos ellos dominicales. Posteriormente, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021 acordó, entre otras cuestiones, fijar el número de consejeros de Millenium en 9 y ratificar el nombramiento por cooptación de D^a. Leticia Fusi, D. Eduardo D'Alessandro, D. Isaiah Toback.

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

(Euros)	2021	2020
Administradores		
Sueldos	384.000	272.000
Dietas	150.000	94.000
	534.000	366.000
Alta dirección		
Sueldos	1.585.630	1.349.996
	1.585.630	1.349.996
TOTAL	2.119.630	1.715.996

Al 31 de diciembre de 2021 y 200 Millenium no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Durante el ejercicio 2021 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 57.055 euros (26.516 euros en 2020). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 9.598 euros (8.003 euros en 2020).

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.

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)	2021	2020
Alicante	1.679.895	1.659.879
Bilbao	2.586.636	2.629.433
TOTAL	4.266.531	4.289.312

16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Sueldos y salarios	3.460.246	2.648.300
Seguridad Social a cargo de la empresa	175.908	122.245
TOTAL	3.636.154	2.770.545

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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 2021					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	2	1	3	5	-
Directores de departamento	2	1	3	2	-
Resto de empleados	2	6	8	6	-
TOTAL	7	8	15	14	-
EJERCICIO 2020					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	5	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	1	5	6	4	-
TOTAL	7	6	13	11	-

16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Arrendamientos y cánones	182.741	83.794
Reparaciones y conservación	11.328	4.938
Servicios de profesionales independientes	907.462	763.124
Transportes	12.633	6.210
Primas de seguros	95.412	73.497
Servicios bancarios y similares	6.275	4.837
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	69.923	16.685
Suministros	33.831	26.745
Otros servicios	23.047	23.499
TOTAL	1.342.652	1.003.329

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 este contrato han ascendido a 60.000 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 (60.000 euros en 2020 - ver Nota 15.1).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Adicionalmente, desde el ejercicio 2020 la Sociedad arrienda un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 9 de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid, por un plazo inicial de 25 años y prórrogas automáticas de 10 años (Nota 7). Los gastos de este contrato han ascendido a 118.000 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 (19.667 euros en 2020).

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Hasta un año	165.000	135.000
Entre uno y cinco años	495.000	540.000
Más de cinco años	2.260.000	2.380.000
TOTAL	2.920.000	3.055.000

16.4. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Amortización del inmovilizado material (Nota 5)	18.693	15.031
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	948.751	948.751
TOTAL	967.444	963.782

16.5. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	1.852.886	1.149.677
Otros gastos financieros	470.229	142.811
TOTAL	2.323.115	1.292.488

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

17. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Con fecha 7 de julio de 2021 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas autorizó la operación vinculada consistente en la venta de la totalidad de las participaciones que mantiene la Sociedad en Millenium Hotels C220, S.L. al ex consejero Ibervalles, S.A. De acuerdo con el contrato de compraventa firmado con Ibervalles, S.A., la operación estaba sujeta a dicha aprobación por parte de la Junta de Accionistas de Millenium y se ejecutó el 31 de enero de 2022 por un precio de 27,5 millones de euros (Nota 20), habiendo recibido el 30 de julio de 2021 un anticipo de 3 millones de euros a cuenta del precio (Nota 13.3) y quedando 500 miles de euros retenidos por el comprador en concepto de garantía hasta el 30 de abril de 2022. Por este motivo, durante el segundo semestre del ejercicio el valor neto contable de dicha participación fue reclasificado a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 7).

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.740.506	65.815	12.866.441	399.962	280.854

18. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han reconocido pérdidas por deudores incobrables.
- **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 2021 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 75 millones de euros (17 millones en 2020), siendo la tesorería de 45 millones de euros (20 millones en 2020). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- **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. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles de la Sociedad y la duración de los contratos de arrendamiento vigentes (Nota 6.1), los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2021 aproximadamente un 77% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (37% a 31 de diciembre de 2020). 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 bajo.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1. 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)	2021	2020
Servicios de auditoría	41.600	41.000
Otros trabajos de revisión y verificación contable	26.830	24.690
Otros servicios distintos de auditoría	-	158.000
TOTAL	68.430	223.690

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)	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	29,2	23,6
Ratio de operaciones pagadas	32,7	30,5
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,1	0,7
(Euros)	2021	2020
Total pagos realizados	32.822.843	10.388.615
Total pagos pendientes	4.381.700	3.097.254

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Durante el 27 y 28 de enero de 2022, Millenium Hotels C220, S.L.U. canceló varios de los préstamos que mantenía con la Sociedad, por un importe total de 1.800.040 euros, y pagó intereses devengados y que se encontraban pendientes de pago por 32.457 euros. El saldo remanente de los préstamos a dicha fecha, que ascendía a 216.408 euros, fue aportado por la Sociedad a los fondos propios de Millenium Hotels C220, S.L.U., sin alterar el capital social de dicha filial.
- Con fecha 31 de enero de 2022 se formalizó la venta al ex consejero Ibervalles, S.A. de la totalidad de las participaciones que poseía la Sociedad en Millenium Hotels C220, S.L.U., la cual había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021, por un precio de 27,5 millones de euros.
- Con fecha 17 de febrero de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil la modificación de la denominación social de Millenium, que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad la Sociedad

Durante 2021, el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente a causa de la pandemia derivada del coronavirus (COVID-19), principalmente por el descenso de la ratio de ocupación hotelera. Esta situación ha provocado, en algunos casos, el empeoramiento de la situación financiera de los arrendatarios de los hoteles, que han intentado compensar esas caídas en sus ingresos con reducciones de las rentas de los hoteles, intentando renegociar las condiciones de los contratos de arrendamiento vigentes.

Por otra parte, durante el ejercicio 2021 han seguido vigentes las actuaciones del Gobierno de España y las comunidades autónomas para controlar la aparición de rebrotes de la COVID-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre o la limitación en los aforos en la actividad de hostelería, entre otras.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores han mantenido las medidas adoptadas en 2020, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

En este contexto sin precedentes y de alta incertidumbre, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 9,5 millones de euros (negativo de 4,2 millones en 2020), dentro del cual se incluyen pérdidas por deterioro de las participaciones en empresas del grupo por importe neto de 8,1 millones de euros (pérdidas por deterioro por 3,5 millones en 2020).

Por otro lado, la Sociedad ha alcanzado al 31 de diciembre de 2021 un patrimonio neto de 335 millones de euros (256 millones a 31 de diciembre de 2020), tras la realización de una nueva ampliación de capital durante el mes de julio, en la que se han captado 89,3 millones de euros (23 millones de euros en 2020).

Durante el ejercicio 2021, se ha adquirido un inmueble en la ciudad de Córdoba, que junto con los otros tres inmuebles adquiridos en ejercicios anteriores conformarán el futuro Hotel Palacetes de Córdoba, y un edificio en la calle Alcalá 26 de Madrid, que cuenta con 7 plantas sobre rasante y dos bajo rasante, que ocupan un total de 5.343 m², y está ubicado en el eje de la calle Alcalá y la Gran Vía de Madrid, hoy epicentro cultural y comercial de la capital, donde además se encuentran situados algunos de los hoteles de gran lujo internacional más importantes. Estas adquisiciones y las inversiones en las obras del ejercicio han totalizado 64,5 millones de euros (28,5 millones en 2020), haciendo que el valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios (GAV) al cierre del ejercicio se sitúe en 302 millones de euros (224,6 millones de euros en 2020).

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Es importante destacar que sólo dos de los hoteles que la Sociedad tiene en cartera han estado en explotación desde el comienzo del ejercicio, ya que el resto de los activos inmobiliarios se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento, y que el inmueble de la calle Alcalá 26 de Madrid, que momentáneamente tiene inquilinos que arriendan varias plantas para uso como oficinas comerciales, se adquirió el 28 de diciembre de 2021.

Por otra parte, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento del contrato vigente, con fecha 8 de noviembre de 2021, Millenium ha suscrito una adenda con el arrendatario del hotel Eurostars Lucentum de Alicante, habiendo acordado un aplazamiento para parte de las rentas de los meses de octubre de 2021 a junio de 2022 y un nuevo calendario de pagos. Adicionalmente, se ha incluido una prórroga al contrato de arrendamiento que, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones económicas, el arrendatario podría ampliar su duración hasta agosto de 2040. El resto de condiciones que regulaban el contrato permanecen vigentes.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 el arrendatario del hotel Meliá Bilbao presentó una demanda judicial contra Millenium, solicitando, en aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, la reducción de las rentas correspondientes a los años 2021 a 2024, por las consecuencias adversas provocadas por la pandemia. Esta demanda fue contestada, solicitándose su íntegra desestimación. La audiencia previa al juicio había sido señalada para el 21 de noviembre de 2021, pero antes de su celebración las partes solicitaron la suspensión del procedimiento para entablar negociaciones de cara a poner fin a la disputa. En opinión de los Administradores, basada en la opinión de los asesores legales de la Sociedad, no es necesario dotar una provisión por este asunto al 31 de diciembre de 2021. Adicionalmente, cabe destacar que dicho arrendatario está al corriente de pagos de todas las rentas devengadas durante el ejercicio.

Asimismo, a la fecha de este Informe de Gestión, los contratos de arrendamiento suscritos sobre los hoteles que se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión, no han sufrido ningún tipo de modificación sobre las condiciones acordadas y vigentes, si bien es previsible, dada la situación actual, que sobre el hotel Radisson Collection Bilbao, que está previsto que se inaugure en el primer trimestre de 2022, sea necesario otorgar una adenda que regule las rentas del año 2022.

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo, en parte se han ralentizado como medida de precaución adoptada por parte de la Sociedad y en parte se han visto afectadas con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, pero sin generar retrasos significativos.

El principal objetivo de la Sociedad para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para tener plenamente en rentabilidad la cartera de activos en los siguientes 12-18 meses. Sin embargo, existen aún numerosas incertidumbres sobre la evolución de la pandemia, que va a depender en gran medida del ritmo de vacunación en los próximos meses. Ante esta situación, la Dirección y los Administradores llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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. Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han reconocido pérdidas por deudores incobrables.
- **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 2021 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 75 millones de euros (17 millones en 2020), siendo la tesorería de 45 millones de euros (20 millones en 2020). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al 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. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles de la Sociedad y la duración de los contratos de arrendamiento vigentes, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2021 aproximadamente un 77% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (37% a 31 de diciembre de 2020). 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 bajo.

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 2021.

Acciones propias

Durante el ejercicio Millenium adquirió 36.747 acciones propias (593.087 acciones en 2020) a un precio medio de 4,03 euros por acción (4,61 euros por acción en 2020), y vendió 41.337 acciones propias (24.935 acciones propias en 2020) a un precio medio de 4,80 euros por acción (4,83 euros por acción en 2020).

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantenía en cartera 219.212 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (223.802 acciones propias que representaban un 0,4% del capital social al 31 de diciembre de 2020).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 29,2 días (23,6 días en 2020).

Uso de instrumentos financieros


Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha contratado un instrumento financiero derivado, consistente en un depósito estructurado cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35.

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 20 de la Memoria adjunta.

Formulación de las Cuentas anuales e Informe de gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUH HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUH HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.), con fecha 16 de marzo de 2022, proceden a formular las Cuentas anuales junto con el Informe de gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 de MILLENIUH HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUH 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



Eduardo D'Alessandro Cishek
Vocal



Leticia Fusi Aizpurua
Vocal



José María Castellano Ríos
Vocal



Isaiah Toback
Vocal



María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal



**Macarena Sainz de Vicuña
Primo de Rivera**
Vocal



**Javier Martínez-Piqueras
Barceló**
Vocal



Jaime Montalvo Correa
Vocal



**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE MILLENIUM
HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**

16 de marzo de 2022

INDICE

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. PRINCIPIOS GENERALES**
- 3. ESTRUCTURA DE GOBIERNO Y ORGANIZATIVA**
- 4. GESTIÓN DE RIESGOS**
- 5. SISTEMA DE CONTROL DE RIESGOS**
- 6. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL**
- 7. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME**
- 8. CONCLUSIÓN**

1. INTRODUCCION

Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A., (en lo sucesivo la "Sociedad" o "MHRE") es una sociedad anónima constituida el 6 de junio de 2017 y domiciliada en el Paseo de la Castellana 102, 2ª planta, 28046 de Madrid.

La Sociedad tiene el siguiente objeto social de acuerdo al artículo 2 de sus estatutos:

1. *Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*
 - a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
 - b) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
 - c) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI;*
 - d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
2. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, entre ellas:*
 - a) *la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;*
 - b) *la construcción completa de edificaciones; y*
 - c) *la adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.*
3. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio*

de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

4. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de forma directa o indirecta, y mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno, a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- ✓ Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- ✓ La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- ✓ El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores de la Sociedad (el “Reglamento Interno de Conducta”) que ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.mhre.es).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas relacionadas con los mercados de valores.

2. PRINCIPIOS GENERALES

Con el fin de alcanzar los objetivos antes mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control interno y se establezca la estructura y disciplina de los elementos restantes que conforman el sistema de control interno.
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas.
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, así como a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir.

En este sentido la Sociedad está poniendo en marcha un Modelo de Prevención de Delitos y un Canal de Denuncias, dando cumplimiento así a la normativa de la Comunidad Europea en materia penal y de responsabilidad de las personas jurídicas. Dicho modelo permitirá a todas las personas, ya sean físicas o jurídicas, que se relacionen con la Sociedad, formular consultas o comunicar posibles incumplimientos del Código Ético y de Conducta, en el que también se está trabajando, que vendrá a complementar el Reglamento Interno de Conducta vigente. Con todo ello, Millenium da un paso más en aras a la mayor transparencia y garantía de cumplimiento de las más exigentes Prácticas de Responsabilidad y Buen Gobierno Corporativo.

El Consejo de Administración es el responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete los principios mencionados y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

3. ESTRUCTURA DE GOBIERNO Y ORGANIZATIVA

Estructura de Gobierno

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 30 a 38 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

La composición actual del Consejo es de 9 miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Don F. Javier Illán Plaza (consejero delegado)
- Don Eduardo D'Alessandro Cishek (consejero dominical)
- Doña Leticia Fusi Aizpurua (consejero dominical)
- Don Isaiah Toback (consejero dominical)
- Don Jose María Castellano Rios (consejero dominical)
- Doña Isabel Dutilh Carvajal (consejero independiente)
- Don Jaime Montalvo Correa (consejero independiente)
- Doña Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera (consejero independiente)
- Don Javier Martinez-Piqueras (consejero externo)

Adicionalmente, Juan Gomez- Acebo Sainz de Heredia desempeña el cargo de Secretario no consejero e Iván Picó el cargo de Vicesecretario no consejero.

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones:

- (i) Comisión de auditoría y control de riesgos: formada por dos Consejeros dominicales no ejecutivos y tres independientes.
- (ii) Comisión de nombramientos y retribuciones: formada por dos Consejeros dominicales no ejecutivos y tres independientes.

Adicionalmente, el Consejo de Administración cuenta con el Comité Ejecutivo Inmobiliario, como órgano interno permanente, con facultades delegadas del Consejo de Administración y funciones ejecutivas dentro de su ámbito de actuación. Este Comité está formado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a seis, siendo el CEO de la Sociedad un miembro permanente, y el resto serán los accionistas que representen al menos un 20% del capital social de la Sociedad, salvo las excepciones eventuales que pueda acordar el Consejo de Administración. En caso de vacantes, el Consejo de Administración podrá nombrar a alguno de sus miembros como miembro de este comité. En la actualidad está compuesto por:

- Don Javier Illán
- Don Javier Martinez-Piqueras
- Doña Leticia Fusi

Por otra parte, el Consejo de Administración cuenta con el Comité de Inversiones y Estrategia, como órgano asesor en materia de inversión y estrategia. Este comité es un órgano informativo constituido en beneficio de los accionistas y está integrado por los Consejeros Ejecutivos y el Director de Inversiones de la Sociedad, como miembros permanentes, y por accionistas que representen al menos un 5% del capital social de la Sociedad.

Estructura Organizativa

Contamos con una estructura organizativa altamente eficiente y totalmente integrada, que nos permite adquirir, construir, renovar, arrendar, mantener y administrar de manera efectiva y eficiente nuestra cartera de inmuebles.

Nuestra compañía está compuesta de empleados altamente cualificados y con una elevada experiencia sectorial, lo que convierte a nuestro equipo en uno de los más cualificados de su tipo en España. Nuestra sede operativa está centralizada en Madrid.

Nuestra estructura se divide en 3 grandes áreas (i) Desarrollo de negocio, (ii) Departamento Corporativo que incluya las áreas financiera y legal y (iii) Relación con Inversores.

A lo que se suma el respaldo de empresas de servicios externos, que prestan servicios auxiliares tales como: liquidación de nóminas, personal de mantenimiento, soporte informático, etc.

El cuadro siguiente refleja nuestra estructura organizativa actual:



- (i) **Área de Desarrollo de negocio:** Este departamento engloba las tareas de identificación y selección de activos de acuerdo con la estrategia de inversión de la compañía, su reconversión en su caso y gestión, así como su comercialización posterior con grupos hoteleros cuyo posicionamiento se encuentre en el segmento de 4 o 5 estrellas.

Las principales áreas del departamento son:

- ✓ Área de Inversiones: Responsable de la búsqueda, seguimiento, análisis y ejecución de todas las operaciones de inversión, así como de las propuestas de desinversión. También se incluye dentro de su competencia la interlocución con las marcas y operadores hoteleros.
- ✓ Área de Gestión de Activos: Seguimiento y control de los activos en operación.
- ✓ Área de Gestión de Proyectos: Ejecución técnica de los proyectos de desarrollo o reconversión.

- (ii) **Director Corporativo:** Del que dependen los departamentos

- **Financiero:** Es el principal responsable de las funciones de control financiero, que incluyen principalmente: la contabilidad financiera, informes internos, tesorería y control presupuestario. Asimismo, procura garantizar que el grupo disponga de liquidez suficiente para financiar tanto

sus operaciones como sus posibles oportunidades de inversión. En particular, supervisa periódicamente los vencimientos de deuda, la evolución de los tipos de interés, las oportunidades de refinanciación y cobertura, y las oportunidades potenciales para la mejora global de la estructura financiera.

- **Área legal:** está involucrada, dando soporte, en las decisiones de inversión y gestión de activos, supervisa asuntos relacionados con la estructura fiscal, corporativa y de gobierno corporativo y define las políticas, procedimientos y acciones de la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las leyes y regulaciones. También participa en la negociación de acuerdos (incluidos los acuerdos de adquisición y arrendamiento). Es también responsable de la supervisión y seguimiento de todos los asuntos jurídicos relacionados con el grupo, tales como procedimientos judiciales y permisos y licencias, ya sea directamente o a través de la supervisión de un asesor jurídico externo. Actualmente parte de este servicio esta externalizado en el despacho de abogados Uria y Menéndez.

- (iii) **Departamento de Relación con Inversores:** Su objetivo es construir una relación sólida y duradera con la comunidad financiera (*regulador, inversores y analistas*), a través de un diálogo abierto y permanente, que le permita conocer y entender nuestro negocio. Para ello abogamos por una estrategia basada en la máxima transparencia, que se concreta en constantes cauces comunicativos que garantizan que nuestros grupos de interés, dispongan de una información clara, veraz, completa, homogénea y simultánea.

4. GESTIÓN DE RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de MHRE están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por factores externos.

MHRE, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran que puedan afectar en mayor medida a la Sociedad y en particular, a la información financiera suministrada por ella.

Tras dicho análisis, cabe destacar los siguientes riesgos:

- (1) Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.
- (2) Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.
- (3) Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad en el mercado hotelero, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, retrasos en las obras de desarrollo o reconversión de activos,

daños en los activos inmobiliarios, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.

- (4) Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero: coyuntura económica o política, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos hoteleros.
- (5) Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- (6) Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.

Además, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- (1) Reconocimiento de ingresos debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización. Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades devengadas pendientes de facturar.
- (2) Registro y valoración de los activos de la Sociedad. La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad semestral la valoración de los inmuebles de su propiedad, a expertos externos independientes de reconocido prestigio.
- (3) Pagos y tratamiento de gastos: Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. En función de la naturaleza de los gastos, los mismos se contabilizan como mayor coste de los activos o en la cuenta de resultados.
- (4) Impagos y gestión de la morosidad: Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) empleo de fianzas legales y avales; y (ii) realizar un seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.
- (5) Fraude: El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar

por parte del auditor de cuentas los estados financieros consolidados intermedios todos los semestres. Adicionalmente, actualmente la Sociedad está poniendo en marcha un Modelo de Prevención de Delitos y un Canal de Denuncias.

5. SISTEMA DE CONTROL DE RIESGOS

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo:

(1) Establecimiento de estrategias y objetivos:

La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio plazo, el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración.

La estrategia de la Sociedad y objetivo que se persigue se centra en la adquisición de activos inmobiliarios en las zonas prime de las ciudades más importante de España y Portugal, cuya explotación estará destinada a hoteles que operan en el segmento del lujo (4* y 5*).

(2) Reglamento Interno de Conducta:

La Dirección de la Sociedad ha definido un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta.

(3) Capacidades, formación y evaluación del personal:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes características.

- Formación universitaria y postgrado.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiero, legal y técnica).
- Experiencia en finanzas.

(4) Comité Ejecutivo Inmobiliario:

La Sociedad cuenta con un Comité Ejecutivo Inmobiliario, para analizar las diferentes oportunidades de inversión o venta de activos y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Dentro de las funciones indelegables que tiene se encuentran:

- La evaluación y aprobación de inversión o desinversión inmobiliaria de la Sociedad presentadas por el Equipo Directivo. Las propuestas de inversión presentadas por el Equipo Directivo deberán incluir:
 - El importe previsto de adquisición, los costes asociados (transaccionales, técnicos, etc.), así como la inversión prevista en capex;
 - Detalle de las condiciones de la deuda financiera a contratar sobre los inmuebles a adquirir y su impacto sobre la política de apalancamiento financiero de la Sociedad; y
 - Las proyecciones financieras detalladas de costes e ingresos del proyecto, así como las estimaciones de rentas e ingresos a generar por el operador correspondiente.
- Sancionar los contratos de arrendamiento y/o gestión hotelera con los operadores de la Sociedad;
- Evaluar y aprobar las propuestas de nuevas contrataciones de miembros del Equipo Directivo; y
- Aprobar la política de Capex general de la Sociedad, la política de endeudamiento general de la Sociedad, siempre que no contravenga a la Política de Gestión de la Sociedad o no sea una facultad indelegable del Consejo de Administración, el seguimiento mensual de los estados financieros y las proyecciones de la Sociedad, y, con carácter anual, el presupuesto y las proyecciones de la Sociedad.

Este comité se reúne con periodicidad mensual y debe informar al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas.

(5) Planificación y presupuestario:

Al finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Sociedad y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada por el Comité Ejecutivo Inmobiliario.

(6) Registro de ingresos y cuentas a cobrar:

El Departamento Financiero es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todos los activos que se encuentran alquilados.

Principalmente y junto con el área de Desarrollo de Negocios, se encarga de gestionar los contratos con los arrendatarios y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas.

(7) Registro y valoración de los activos:

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas están definidas por la Dirección Financiera de la Sociedad.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos arrendados. En este sentido, el Departamento Financiero, bajo la supervisión del CEO de la Sociedad, procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración realizados por expertos independientes de reconocido prestigio.

(8) Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el Departamento Financiero de la Sociedad. Asimismo, el Departamento Financiero realiza la monitorización de covenants financieros a los que pudieran estar sujetos los contratos de financiación.

(9) Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad realiza internamente a través de su Departamento de Administración, dependiente de la Dirección Financiera, las funciones contables y de gestión de impuestos.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, además de la formulación de cuentas anuales, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas y al mercado.

(10) Información y comunicación

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales).

Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el CEO de la Sociedad procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad, así como facilitar información acerca del pipeline de inversión de la Sociedad y las perspectivas para los próximos períodos.

(11) Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera al menos trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre el Equipo Directivo y el Consejo de Administración, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa emitida por la entidad reguladora del BME Growth.

6. SISTEMA DE GESTION DOCUMENTAL

El sistema de Gestión Documental tiene como finalidad gestionar la documentación de la Sociedad de una forma proactiva y eficiente, así como delimitar el control de los accesos a determinada documentación en cumplimiento de la Legislación relativa a la Protección de Datos.

La Sociedad ha distinguido entre: (i) Documentación Sensible; y (ii) Documentación.

(1) La Documentación Sensible, es aquella que forma parte de la Sociedad y que su pérdida, deterioro o menoscabo supondría un inconveniente para la Sociedad, y aquella que contenga información que no necesariamente deban conocer todos los empleados de la Sociedad. Entre esta documentación se encuentran: (i) todos los títulos de propiedad de la Sociedad y sus participadas (ii) las escrituras de la Sociedad, (iii) los contratos de financiación, pólizas de préstamo y/o crédito con o sin garantía hipotecaria, (iv) los demás derechos reales de la Sociedad, (v) cualesquiera comunicaciones relativas a los apartados anteriores de la Sociedad, y/o de sus Consejeros o Directivos, (vi) las cuentas anuales de la Sociedad y sus participadas, sus declaraciones de impuestos y extractos bancarios, (v) las actas del Consejo de Administración y (vi) la documentación relativa a los trabajadores -si los hay- y seguridad social.

(2) Entre la Documentación, o resto de información, se entiende cualquier documento no recogido en el apartado anterior.

La documentación sensible será escaneada y digitalizada en archivo digital, por la Asesoría Jurídica o por el Departamento Financiero de la Sociedad, según el caso, quienes además serán los responsables de su custodia y a la que sólo tendrán acceso los miembros del Consejo de Administración, en su caso y de ser imprescindible, los miembros del Comité de Inversiones y el Departamento Corporativo de la Sociedad.

Físicamente dicha documentación se archiva en una sala de Archivo cerrada a la que sólo tiene acceso el Departamento Corporativo de la Sociedad.

El resto de documentación, se escanea por cualesquiera de los empleados de la Sociedad y se archiva, tanto en formato digital como en archivo físico, teniendo acceso todos los empleados de la Sociedad.

7. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control de la Sociedad para el Cumplimiento de las Obligaciones de Información al Mercado está disponible para su consulta en la página web de la Sociedad: www.mhre.es

8. CONCLUSIÓN

La Sociedad, representada por su Consejo de Administración, dispone de una estructura organizativa y sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado.

ANEXO II. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE QUE SE PROPONE BAJO EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 7 Y 8 DE JULIO DE 2021, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

1. OBJETO DEL INFORME

El consejo de administración de Millenium Hotels Real Estate I, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Millenium**”) ha acordado convocar la junta general ordinaria de accionistas correspondiente al ejercicio 2020 los días 7 y 8 de julio de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración, como punto cuarto del orden del día, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, por importe efectivo (nominal más prima de emisión) máximo de 250.000.000,00 euros y la correspondiente delegación en el consejo de administración de la Sociedad para la ejecución del acuerdo (el “**Aumento**”). El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general bajo el punto cuarto de su orden del día se adjunta como **Anexo** al presente informe.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”).

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la junta general de accionistas de la Sociedad resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296 y 297 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que la ejecución del Aumento conlleva necesariamente la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad relativo a la cifra del capital, que el consejo de administración de Millenium formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Por su parte, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la junta general, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la junta general.

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año, excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones.

Por último, de conformidad con lo previsto por el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco de un aumento de capital, los administradores deben elaborar un informe en el que se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y con indicación de las personas a las que hayan de atribuirse, que deberá acompañarse, en el caso de las sociedades anónimas, de un informe elaborado por un experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, en relación con (i) el valor razonable de las acciones de la Sociedad; (ii) el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir; y (iii) la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Este informe, junto con el informe que emitirá Morison ACPM Auditores, S.L.P., en su condición de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid a solicitud de la Sociedad, responde a los requerimientos antes referidos.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL

El día 18 de diciembre de 2019, la junta general de la Sociedad aprobó una ampliación del capital social en un importe total efectivo (nominal más prima de emisión) de 400 millones de euros, dividido en dos tramos: un primer tramo de 150 millones de euros con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y un segundo tramo de 250 millones de euros con exclusión del derecho de suscripción preferente. A estos efectos, en el tercer trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad ejecutó el aumento de capital con reconocimiento del derecho de suscripción preferente en el marco de una oferta pública, en el que se alcanzó un importe efectivo aproximado de 23 millones de euros y, ante la complicada situación de mercado y la falta de demanda, se decidió no proceder con la ejecución del tramo pendiente de 250 millones de euros. Si bien el ejercicio 2020 ha venido marcado desde un punto de vista socioeconómico por el impacto del coronavirus SARS-CoV-2, y a pesar del resultado de la ampliación ejecutada, la Sociedad ha continuado con su actividad y su plan de negocio previsto, habiendo adquirido nuevos activos y continuado con su estrategia de reposicionamiento de su cartera de inmuebles.

En línea con la estrategia anunciada en, entre otros, el documento informativo de incorporación a BME Growth de BME MTF Equity —anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil— (“**BME Growth**”) y en el folleto aprobado y registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) el 18 de junio de 2020, la Sociedad está en continuo análisis de potenciales oportunidades de inversión en activos inmobiliarios. Además, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la Sociedad espera que surjan grandes oportunidades de inversión en el mercado en el que opera. En este sentido, a la fecha de aprobación de este informe, el valor de los inmuebles bajo análisis asciende a un importe aproximado de 1.000 millones de euros. Ya que el momento de mercado es propicio para encontrar oportunidades aptas para el foco de inversión de la sociedad, la materialización de estas oportunidades implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo.

Sobre la base de la disponibilidad actual de recursos propios con los que cuenta la Sociedad, y con el objeto de, por un lado, dotar a la compañía de mayores recursos que permitan afrontar posibles rebrotes o efectos adversos derivados del Covid -19 y, por otro, de continuar incrementando la cartera de activos de la Sociedad y reposicionar los actuales, el consejo de administración de Millenium ha aprobado la propuesta de Aumento que se describe en este informe, para así poder atender, en su caso, las oportunidades de inversión que se presentan para la Sociedad. En este sentido, la necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez que en el mercado existen oportunidades de inversión que deben valorarse con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para los accionistas de la Sociedad.

En efecto, en el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, el Aumento permitiría a Millenium:

- alcanzar una capitalización superior, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor;
- disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender oportunidades de inversión y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad; y
- estimular la liquidez de las acciones de la Sociedad y su frecuencia de negociación en el mercado.

A la vista de lo anterior, el consejo de administración de Millenium propone a su junta general, bajo el punto cuarto de su orden del día, la aprobación del Aumento, que consiste en un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de hasta 250.000.000,00 euros, con exclusión del derecho de suscripción preferente. El precio de emisión de las acciones objeto del Aumento se fijaría, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al valor neto de los activos (*net asset value* o “NAV”) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, si bien, de acuerdo con lo previsto en la propuesta de acuerdo, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción (el “**Tipo Mínimo de Emisión**”).

A este respecto CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. han realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, siguiendo los estándares profesionales de valoración de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), de la que deriva un NAV por acción de 5,13 euros.

Las acciones objeto del Aumento podrían ser suscritas por terceros inversores, tanto nacionales como internacionales —lo que podría permitir la entrada de nuevos inversores e incrementar la diversificación de la base accionarial de Millenium— y, en su caso, por accionistas actuales. En todo caso, los

suscriptores de las nuevas acciones a emitir en el Aumento deberán adquirir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

En definitiva, el consejo de administración de Millenium propone a la junta general de accionistas de la Sociedad el Aumento al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad, en un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 250.000.000,00 euros, se encuentra justificado en la medida en que permitiría captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe ejecutando el plan de negocio y avanzando en su estrategia a corto y medio plazo.

En relación con el tipo de emisión previsto para el Aumento, debe apuntarse que el consejo de administración y el equipo directivo de la Sociedad, consideran viable ejecutar la ampliación, en todo o en parte, en un tipo de emisión que se encuentre en la franja entre los 4,00 euros y los 4,50 euros por acción, si bien este se realizaría a un precio en todo caso superior o igual al Tipo Mínimo de Emisión, esto es 4,00 euros por acción.

Sin perjuicio de ello, es de reseñar que la aprobación del Aumento no conlleva necesariamente su ejecución ni, en su caso, que la misma fuera por el importe íntegro acordado, ya que únicamente se llevaría a cabo si las circunstancias así lo aconsejaran y por el importe estrictamente necesario. Por ello, el Aumento se propone sujeto a que, a juicio del órgano de administración y atendiendo al interés social, pueda no ejecutarse total o parcialmente por no ser necesario o conveniente y, en consecuencia, con posibilidad de suscripción incompleta, de lo que se daría cuenta al mercado a través de los mecanismos correspondientes y a la primera junta general de accionistas de la Sociedad que se celebre con posterioridad a dicha decisión.

Además, se propone que los suscriptores deban suscribir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros, lo que permitiría a la Sociedad aplicar la excepción a la obligación publicar un folleto de oferta pública de valores prevista en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable para la admisión a negociación de las nuevas acciones en BME Growth.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Como se ha indicado, el Aumento prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de Millenium, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital.

Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el Aumento mediante el procedimiento que se describe a continuación. De conformidad con el régimen aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de Millenium donde se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones y se indiquen las personas a las que hayan de atribuirse.

A continuación se analiza el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del Aumento: en el primer apartado se expone la modalidad de colocación propuesta, en el segundo se justifica, desde la perspectiva del interés social, la exclusión del derecho de suscripción preferente y en el tercero y último se justifica el cumplimiento de la obligación legal de que el tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponda con su valor razonable.

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA MODALIDAD DE COLOCACIÓN

Está previsto que la colocación de las nuevas acciones a emitir en el marco del Aumento se realice entre un número reducido de inversores institucionales o “ancla”, que podrán tener la consideración de inversores cualificados. La colocación de paquetes de acciones entre este tipo de inversores es una práctica relativamente habitual en el marco de operaciones de este tipo, al mejorar la percepción de la Sociedad en el mercado, por la confianza que dicha inversión representa en las perspectivas futuras de la Sociedad por parte de estos inversores, y facilitar la colocación del resto de las nuevas acciones emitidas entre accionistas significativos y terceros inversores, que podrán tener la condición de inversores cualificados o estratégicos. Para ello, se analizará el perfil y las características particulares de los interesados con el fin de garantizar que su incorporación contribuya a mejorar el posicionamiento y la percepción de la Sociedad en el mercado y a su vez que dicha incorporación sea conveniente desde el punto de vista del interés social.

Sin perjuicio de lo anterior, y para el caso de que las nuevas acciones objeto del Aumento no hubiesen sido suscritas íntegramente por los inversores institucionales o “ancla” referidos en el párrafo anterior, el consejo de administración de la Sociedad podrá asignar acciones a terceros inversores o accionistas significativos, que podrán tener la condición de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales. A estos efectos, el consejo de administración podrá emplear un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado.

En consecuencia, y en caso de aprobarse el acuerdo de Aumento, se realizaría una oferta de las nuevas acciones que se emitirán en ejecución del Aumento en los términos indicados, teniendo en cuenta en todo momento las exigencias para que conforme a la legislación aplicable el Aumento no requiera la aprobación de un folleto por la CNMV o cualesquiera otras autoridades competentes, nacionales o extranjeras, todo ello para dotar de mayor rapidez a la operación, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable para la admisión a negociación de las nuevas acciones en BME Growth. Como suele ser habitual en este tipo de operaciones, se hace constar que la adjudicación de las nuevas acciones será discrecional para la Sociedad, respetando en todo caso la igualdad de trato entre aquellos accionistas que se encuentren en igualdad de condiciones.

En definitiva, el consejo de administración de la Sociedad considera que el modo más eficaz y adecuado de alcanzar los objetivos buscados y aprovechar, a la vez, la actual coyuntura de los mercados, es instrumentar la emisión de nuevas acciones a través del procedimiento descrito.

A estos efectos, tal y como consta en la propuesta de acuerdo de Aumento elevada a la junta general, el tipo de emisión se fijaría, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al NAV de la

Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

Una vez se haya establecido el tipo de emisión de las nuevas acciones, el consejo de administración procederá a ejecutar el Aumento, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los estatutos sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital.

3.2 MOTIVOS DE INTERÉS SOCIAL QUE AVALAN LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de Millenium.

En este sentido, el consejo de administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la ley y, especialmente, con lo relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. En particular, porque (a) permitiría realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento resulta idóneo para alcanzar el fin buscado con la ampliación de capital; y (c) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado, según se detalla a continuación.

(a) Conveniencia del aumento de capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad

Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente el Aumento está plenamente justificado por razones de interés social. En este sentido, una vez que la Sociedad ya ha invertido o comprometido la inversión de una buena parte de los recursos captados en los aumentos de capital realizados por la Sociedad en los últimos años, el consejo de administración propone a la junta general un nuevo aumento de capital. Ello permitiría a Millenium reunir nuevos recursos con los que abordar nuevas oportunidades de adquisición de inmuebles, que le permitan continuar con su estrategia de inversión, y con los que afrontar posibles rebrotes o efectos adversos derivados del Covid -19.

(b) Idoneidad de la realización del aumento de capital mediante una ampliación sin derechos de suscripción preferente

El método propuesto para llevar a cabo la operación de captación de fondos, a través de una ampliación de capital sin derechos de suscripción, no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social.

En efecto, de acuerdo con la práctica de mercado, esta técnica permitiría la captación de recursos propios en los términos descritos reduciendo el riesgo inherente al carácter volátil de los mercados. Resulta relevante poner de manifiesto que este tipo de operaciones son utilizadas de forma habitual por emisores en los mercados internacionales de capitales, y que son comúnmente empleadas por sociedades cotizadas españolas debido, principalmente, a su flexibilidad y eficiencia. Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales de los emisores de capital en este tipo de procedimientos y con observancia de la normativa que previene el abuso de mercado.

Con el fin de acreditar con mayor detalle la idoneidad de la operación propuesta a continuación se hacen constar las ventajas de esta estructura frente a otras alternativas que fueron consideradas y descartadas. El consejo de administración de Millenium considera que estas ventajas pueden dividirse en tres principales. A saber:

— Rapidez de ejecución

El consejo de administración de la Sociedad entiende que el procedimiento propuesto para llevar a cabo el Aumento permite ejecutarlo con flexibilidad y en el plazo más breve posible, atendiendo a los objetivos previstos y constatando que cualquier estructura alternativa a la planteada demoraría notablemente el proceso de captación de recursos.

En efecto, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente conllevaría un plazo de ejecución de la operación considerablemente más dilatado, que no solo retrasaría la captación de los fondos necesarios sino que, además, reduciría la flexibilidad de la que dispondría el consejo de administración para seleccionar el momento de mercado más adecuado para llevar a cabo la operación.

Baste recordar que en el caso de un aumento de capital con derechos de suscripción preferente, éstos deben poder ser ejercitados durante un plazo no inferior a catorce días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y que, debido a los procedimientos de post-contratación bursátil y de tratamiento de operaciones corporativas de esta naturaleza por el sistema de registro, compensación y liquidación de valores anotados en cuenta gestionado por Iberclear, se requieren de varios días hábiles más desde el fin del período de suscripción preferente hasta el desembolso del aumento de capital. El plazo de ejecución del Aumento bajo la modalidad propuesta es significativamente inferior a la alternativa descrita.

— Menor exposición al riesgo de mercado

La realización del Aumento, con exclusión del derecho de suscripción preferente, y su colocación conforme al procedimiento previsto, al reducir el plazo de ejecución de la operación, minimiza su exposición al riesgo de mercado aumentando sus probabilidades de éxito, lo que supone una ventaja relevante en la actual coyuntura, considerando las cambiantes circunstancias y la elevada volatilidad de los mercados.

Si por el contrario se llevase a cabo un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente, el valor de las acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando Millenium expuesta a la evolución de los mercados durante el dilatado periodo de tiempo que transcurriría entre el lanzamiento y el cierre y desembolso del aumento de capital. Además, la extensión temporal de la operación puede retraer la demanda de los accionistas, que pueden sentirse inclinados a esperar hasta el final del período de suscripción preferente para formular sus órdenes de ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, dado su carácter firme e irrevocable, o ejercitarlos solo parcialmente ante la falta de certeza

sobre la suscripción completa o incompleta del aumento, en el caso de que esta no estuviera asegurada, lo que previsiblemente sería el caso.

Por otro lado, considerando que el Tipo Mínimo de Emisión propuesto está por encima del precio de cotización de las acciones de la Sociedad a la fecha de emisión de este informe y representa un descuento respecto del NAV de su cartera de activos que, a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 5,13 euros por acción en línea con el descuento al que cotizan otros valores similares, no parece razonable prever que el derecho de suscripción preferente fuera a alcanzar un valor significativo y un volumen de negociación como para que se desarrolle un mercado activo de derechos de suscripción preferente que permita a los accionistas no interesados en participar en el Aumento vender sus derechos y a otros inversores adquirirlos para suscribir las acciones correspondientes, lo que, unido a todo lo anterior, privaría al período de suscripción preferente de buena parte de su funcionalidad.

En definitiva, por tanto, una emisión de acciones con derechos de suscripción preferente no responde a las necesidades de la Sociedad considerando las actuales circunstancias de los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de estas alternativas.

– Oportunidad para aumentar la liquidez de la acción y la base accionarial

Tras su incorporación a BME Growth en julio de 2019, y a pesar de las diversas ampliaciones de capital ejecutadas en los últimos ejercicios, Millenium cuenta con un elevado nivel de concentración de accionistas, fundamentalmente inversores cualificados y estratégicos, con posiciones de más de un 5% en el capital de la Sociedad. Esta estabilidad accionarial ha determinado que las acciones de la Sociedad tengan por el momento una limitada liquidez y frecuencia de negociación en el mercado, habiendo sesiones en las que no se negocia ninguna acción.

En este sentido, el Aumento propuesto supone una gran oportunidad para, por un lado, dar entrada a nuevos accionistas, atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor y, por otro, aumentar la exposición de los accionistas actuales (que podrían por tanto decidir materializar toda o parte de su inversión). Es decir, se permitiría aumentar y diversificar la base accionarial de Millenium. Ello, unido a la superior capitalización resultante de la Sociedad, se estima que puede contribuir a estimular la liquidez del valor.

El consejo de administración de la Sociedad considera que esta circunstancia es beneficiosa para la generalidad de los accionistas y, por ende, para el interés social, en la medida en que favorece la mayor dimensión y profundidad del mercado, contribuyendo a la correcta formación del precio de cotización de las acciones en el mercado y mitigando eventuales escenarios de volatilidad de su cotización, y porque puede redundar en un mayor seguimiento por parte de los analistas que aumente a su vez el interés de otros inversores en las acciones de Millenium.

(c) Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente.

Por último, el consejo de administración de Millenium desea informar de que la medida de la exclusión cumple sobradamente con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los hipotéticos inconvenientes que eventualmente podrían causarse a los actuales accionistas de la Sociedad.

Por otro lado, los accionistas de Millenium que finalmente no suscriban nuevas acciones también se beneficiarán de la entrada de fondos para la Sociedad que es previsible tenga lugar a través del proceso de colocación propuesto. Y además, teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado, el precio de cotización de las acciones de Millenium y el Tipo Mínimo de Emisión que se ha previsto así como el incremento de la liquidez que esta colocación producirá, cabe esperar que todos los accionistas interesados en aumentar su inversión en Millenium podrán adquirir más acciones por una vía alternativa a la del ejercicio del derecho de suscripción preferente o la participación en la colocación, esto es, acudiendo al mercado con posterioridad a la operación para comprarlas en condiciones de precio similares a las ofrecidas en el Aumento.

En segundo término, porque la Sociedad considera que los importantes beneficios que se derivan para la Sociedad de la ampliación de capital propuesta y a los cuales se ha ido haciendo referencia a lo largo del presente informe hacen patente, a juicio del consejo de administración, el debido equilibrio entre estos y los inconvenientes que podrían causarse a los actuales accionistas que decidieran no participar en la operación o no pudieran hacerlo, entre otros, por el importe mínimo de inversión propuesto.

Por lo demás, conviene igualmente destacar que los términos del Aumento permiten descartar cualquier dilución económica de los actuales accionistas de la Sociedad, ya que las nuevas acciones se emitirán a valor razonable, habiéndose fijado el Tipo Mínimo de Emisión en 4,00 euros por acción.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el consejo de administración de Millenium estima que el Aumento está plenamente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el Aumento estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de Millenium.

3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE VALOR RAZONABLE DEL TIPO MÍNIMO DE EMISIÓN PROPUESTO

El artículo 308.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital exige que el valor nominal de las nuevas acciones más, en su caso, el importe de la prima de emisión se corresponda con el valor que resulte del informe del experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se propone la emisión de las nuevas acciones a un tipo de emisión por acción que se fijaría, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al NAV de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

A este respecto CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. han realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, siguiendo



los estándares profesionales de valoración de la RICS, de la que deriva un NAV por acción de 5,13 euros. Por su parte, el precio de cotización de las acciones de Millenium al cierre de la sesión bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe es de 3,94 euros.

Por tanto, a juicio del consejo de administración, el Tipo Mínimo de Emisión cumple con las exigencias legales previstas y se corresponde, cuando menos, con el valor razonable de las acciones de Millenium.

En todo caso, tal y como se ha indicado, de conformidad con lo exigido por el artículo 308.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital, el tipo de emisión de las acciones debe corresponderse con el valor real que resulte del informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, Morison ACPM Auditores, S.L.P., quien deberá emitir el correspondiente informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se pretende suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Como se ha mencionado anteriormente, dicho informe, junto con el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados de manera concurrente con la convocatoria de la junta general de accionistas de la Sociedad que deba decidir sobre el Aumento.

En Madrid, a 24 de mayo de 2021

* * *

Anexo

PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

“CUARTO.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR UN IMPORTE NOMINAL MÁXIMO DE 62.500.000,00 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE UN MÁXIMO DE 62.500.000 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE UN EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN ÍNTEGRAMENTE CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL ACUERDO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.a) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

1. Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe efectivo (nominal más prima de emisión) máximo de 250.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 62.500.000 nuevas acciones ordinarias de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación, de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Se acuerda asimismo delegar expresamente en el consejo de administración de la Sociedad la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Asimismo, se acuerda delegar en el consejo de administración la facultad de reducir el importe efectivo de 250.000.000,00 euros de fondos propios que se pretende incrementar con el aumento de capital acordado si, por razones puramente técnicas, resultara aconsejable dicha reducción con el objeto de cuadrar la suma del valor nominal total y la prima de emisión que finalmente se determine.

2. Tipo de emisión

Corresponderá al consejo de administración de la Sociedad, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal del aumento de capital y el número de acciones ordinarias a emitir; y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción emitida.

En su decisión, el consejo de administración atenderá a los siguientes parámetros:

- el importe nominal total del aumento de capital será como máximo de 62.500.000,00 euros;*
- el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 62.500.000 acciones; y*

- el tipo de emisión se fijaría, según determine el consejo de administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al valor neto de los activos (net asset value o “NAV”) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

3. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

4. Destinatarios

Las acciones emitidas se distribuirán entre terceros inversores o accionistas significativos, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado. En todo caso los suscriptores deberán adquirir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

5. Exclusión del derecho de suscripción preferente

Atendiendo a las exigencias del interés social de la Sociedad y con el fin de permitir que las nuevas acciones sean suscritas por las personas a las que se refiere el apartado 4 anterior, se acuerda excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

6. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de un euro por acción más, en su caso, una prima de emisión que será fijada por las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud del apartado 13 siguiente, con base en los criterios utilizados usualmente en las ofertas de suscripción de valores. El tipo de emisión será el que resulte de sumar el nominal y la prima de emisión así fijada y no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

7. Desembolso de las nuevas acciones

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

8. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

9. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

10. Suscripción incompleta

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

11. Incorporación de las nuevas acciones al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del referido mercado y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

12. Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales

Se delega expresamente en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

13. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el consejo de administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5 de los estatutos sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el consejo de administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- a) *Formular en nombre de la Sociedad una oferta de suscripción de las acciones objeto del aumento de capital, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la misma;*
- b) *Fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la junta general de accionistas, estableciendo, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su realización, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto del aumento, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación*



Millennium Hotels
Real Estate

para el caso de que los valores solicitados excedan del total de los ofrecidos y los suscriptores finales, el conjunto de reglas por las que haya de regirse el aumento de capital y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;

- c) Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución;*
- d) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración del periodo de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación;*
- e) Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso, los destinatarios, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la oferta de suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;*
- f) Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;*
- g) Modificar la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital;*
- h) Comparecer ante notario y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente, ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil;*
- i) Redactar, suscribir y presentar, en caso de resultar preceptivo, el correspondiente folleto informativo (o cualesquiera partes que lo compongan), documento de ampliación y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth de BME MTF Equity, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por BME Growth de BME MTF Equity y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta*

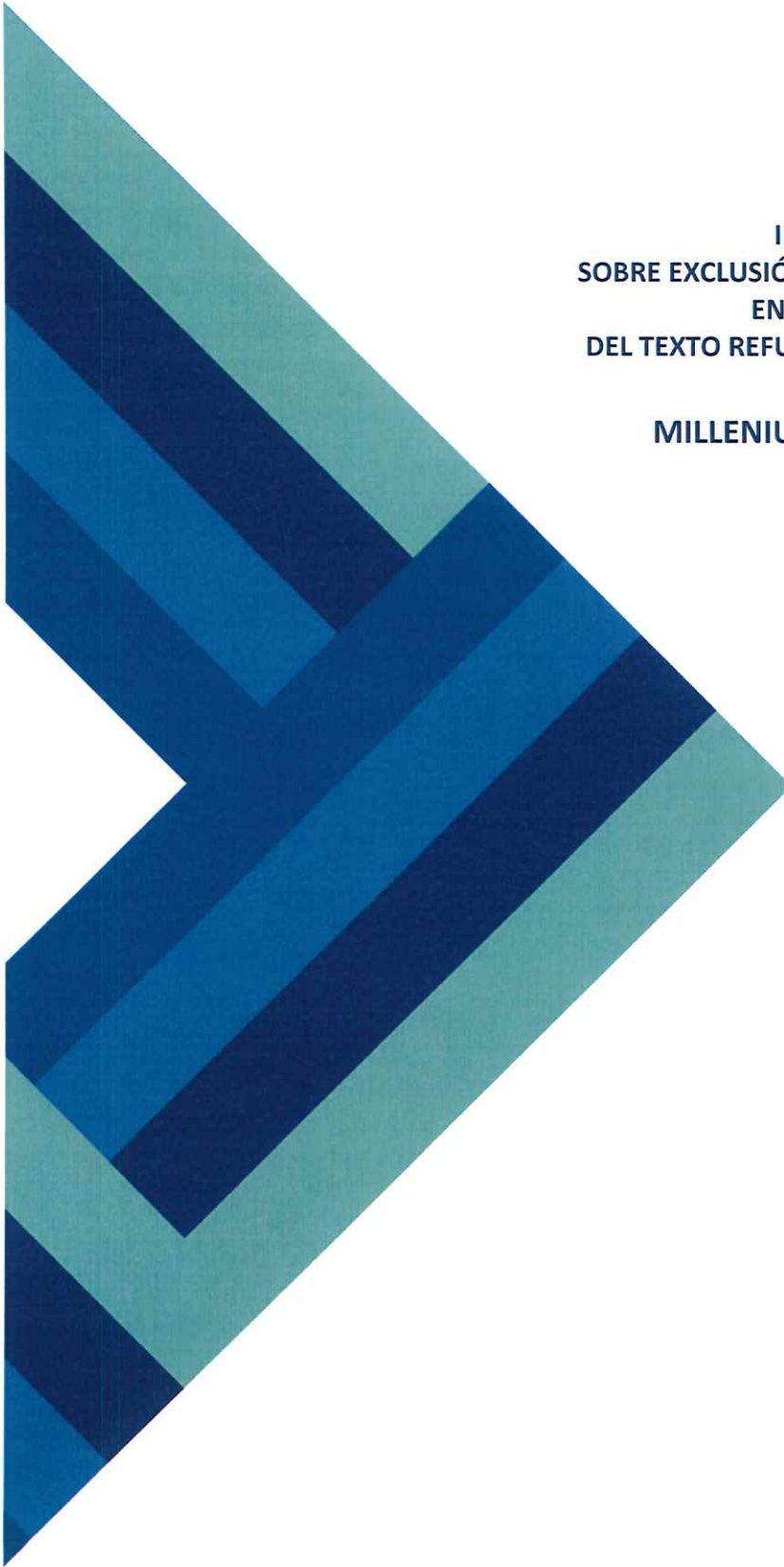


Millennium Hotels
Real Estate

información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;

- j) Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con la vertiente internacional, en su caso, de la oferta de suscripción, incluyendo el International Offering Memorandum en sus versiones preliminar y definitiva, así como realizar cualquier actuación, declaración o gestión que pudiera ser precisa ante las autoridades competentes de los Estados Unidos de América o de otros países en los que se ofrezcan acciones en virtud de la oferta de suscripción y, en particular, ante la SEC (Securities Exchange Commission), incluida, en su caso, la solicitud de las exenciones que resulten convenientes.
- k) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital.
- l) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo, en particular, uno o varios contratos de colocación o aseguramiento de la oferta de suscripción, en su caso, que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, las manifestaciones y garantías de la Sociedad previstas en la carta de mandato o cualesquiera otras que sean habituales en este tipo de contratos, contratos de agencia, contratos de depósito en relación con los fondos recaudados en el aumento de capital o preacuerdos referidos a los citados contratos de colocación o aseguramiento, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, incluyendo a título enunciativo y no limitativo contratos de préstamo de valores y de opción de sobre-adjudicación (green shoe) con el fin de que puedan ser atendidos posibles excesos de demanda de la oferta pactando las comisiones y los demás términos y condiciones que estime convenientes, incluidos compromisos de no emisión o transmisión (lock-up) de acciones de la Sociedad o valores análogos por parte de la Sociedad y los actuales accionistas de la Sociedad y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso;
- m) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;
- n) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;
- o) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;
- p) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth de BME MTF Equity;
- q) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital;
- r) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y
- s) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.”

ANEXO III. INFORME REALIZADO POR MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P. COMO EXPERTO INDEPENDIENTE DISTINTO DEL AUDITOR DE CUENTAS DE LA SOCIEDAD SOBRE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE



**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE
SOBRE EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE
EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 308
DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A.

**INFORME ESPECIAL SOBRE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A.,
CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE
DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 308 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

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

A los fines previstos en el artículo 308 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, “Ley de Sociedades de Capital”), y de acuerdo con el encargo recibido de Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. (en adelante, “MILLENIUM” o la “Sociedad”) por designación del Registrador Mercantil número XXI de Madrid, D. Jesús María del Campo Ramírez, emitimos el presente Informe Especial sobre el aumento del capital social con aportaciones dinerarias, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, acompañado del informe formulado por los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUM de fecha 24 de mayo de 2021 (en adelante, el “Informe de los Administradores”) que se incluye como Anexo al presente Informe Especial y que se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad que se convocará para los días 28 y 29 de junio de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente.

El consejo de Administración de MILLENIUM ha elaborado el Informe de los Administradores adjunto, en el que se justifica detalladamente la propuesta y el procedimiento de determinación del tipo de emisión de las acciones, destinatarios de la emisión, así como la naturaleza de las aportaciones. La legislación requiere que esta emisión de acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente se realice, al menos, al valor que resulte del informe elaborado por un experto independiente. Una valoración de acciones, como todo trabajo de valoración, lleva implícito, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicios estimativos sobre el valor razonable, por lo que los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia o aproximación a un rango de valores, que pueden depender en alto grado de evaluaciones subjetivas sobre aspectos muy variados de la entidad.

Con el objetivo de reunir recursos con los que abordar nuevas oportunidades de adquisición de inversión en activos inmobiliarios que le permitan continuar con la estrategia anunciada en el documento informativo de incorporación a BMR Growth y en el folleto aprobado y registrado por la CNMV en 18 de junio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad ha propuesto a la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas, bajo el punto cuarto del orden del día, la aprobación de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, por un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 250.000.000,00 euros a un precio de emisión que no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción (nominal total máximo de 62.500.000,00 euros más prima de emisión), con exclusión del derecho de suscripción preferente (en adelante, el “Aumento sin DSP”), y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del Aumento sin DSP.

El aumento sin DSP se realizará a través de un procedimiento de colocación privada de acciones de MILLENIUM de nueva emisión entre un número reducido de inversores institucionales cualificados y estratégicos tanto nacionales como internacionales.

El precio de emisión de las acciones de las acciones objeto del Aumento sin DSP se fijará, según determine el Consejo de Administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al valor neto de los activos (*net asset value* o “NAV”) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. Tal y como se ha indicado, el Consejo de Administración propone establecer un tipo mínimo de emisión (en adelante, el “Tipo Mínimo de Emisión”) como cautela adicional para asegurar que el precio de las acciones se corresponda sustancialmente con el valor razonable según las exigencias legales previstas en la Ley de Sociedad de Capital. En concreto, se ha propuesto que el Tipo Mínimo de Emisión de las nuevas acciones sea de 4,00 euros por acción.

De acuerdo con lo indicado en su informe, el Consejo de Administración estima que el aumento de capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente está plenamente justificado no solo para alcanzar el fin deseado sino también por razones de interés social. En particular, se relacionan, entre otras, las siguientes razones que justifican la exclusión del derecho de suscripción preferente:

- Permitirá a MILLENIUM reunir nuevos recursos con los que consolidar y finalizar los procesos de inversión en curso y abordar nuevas oportunidades de adquisición de inmuebles, que le permitan continuar con su estrategia de inversión y afrontar los posibles efectos adversos derivados del COVID-19.
- Este mecanismo posibilitará la captación de recursos propios reduciendo el riesgo inherente al carácter volátil de los mercados. De esta forma, se posibilita la rapidez de ejecución evitando otros procedimientos que conllevan plazos más dilatados, mayores costes y que reducen la flexibilidad. Esta reducción del plazo supone una menor exposición al riesgo de mercado y un aumento de las probabilidades de éxito, lo que supone una ventaja relevante considerando las cambiantes circunstancias y la elevada volatilidad de los mercados.
- Resulta una oportunidad para dar entrada a nuevos accionistas atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor, permitiendo aumentar y diversificar la base accionarial de MILLENIUM, lo que favorecerá una mayor dimensión y profundidad del mercado que contribuirá a una correcta formación del precio de cotización de las acciones en el mercado, mitigando escenarios de volatilidad y aumentando el interés de otros inversores en las acciones de la Sociedad.

Nuestra responsabilidad es emitir un juicio profesional, como Expertos Independientes, sobre el valor razonable de las acciones de MILLENIUM, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores. Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con la norma técnica sobre elaboración del informe especial sobre exclusión de derecho de suscripción preferente aprobada mediante resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 16 de junio de 2004 (en adelante, la “Norma Técnica”).

En relación con el valor teórico de los derechos de suscripción preferente, debe ponerse de manifiesto que en el artículo 495 de la Ley de Sociedades de Capital, se señala que son sociedades cotizadas las sociedades anónimas cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado español.

En este sentido, y de conformidad con lo establecido en los artículos 3.11 y 3.2 de la Ley 5/2021, de 12 de abril por los cuales se modifican respectivamente el artículo 504 y la disposición adicional decimotercera de la Ley de Sociedades de Capital, *“salvo que los administradores justifiquen otra cosa [...] se presumirá que el valor razonable es el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre*

que no sea inferior en más de un diez por ciento al precio de dicha cotización”.

Por tanto, al ser BME Growth como mercado en el que la Sociedad tiene sus acciones admitidas a negociación, un Sistema Multilateral de Negociación para el que se aplican las normas del artículo 504, se asimila que el valor razonable es el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil.

A este respecto, y de conformidad a lo establecido en el apartado 9 de la Norma Técnica, el cálculo del valor teórico contable del MILLENIUM se ha realizado sobre la cotización bursátil media del último trimestre y sobre la última cotización bursátil disponible anterior a la fecha de emisión del presente Informe Especial.

La información contable utilizada en el presente trabajo ha sido obtenida fundamentalmente de las cuentas anuales consolidadas de MILLENIUM correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las cuales fueron auditadas por Ernst & Young, S.L., quienes con fecha 16 de marzo de 2021 emitieron su informe de auditoría sobre las mencionadas cuentas anuales consolidadas, en el que expresaron una opinión favorable sin salvedades. El citado informe de auditoría muestra un párrafo de énfasis en relación a la información contenida en la nota 4.2 de la memoria donde se informa que las valoraciones de la cartera de activos de la Sociedad efectuadas por terceros expertos independientes están sujetas a una incertidumbre material de valoración derivado de las circunstancias extraordinarias provocadas por la crisis sanitaria del COVID-19, sin que esta cuestión modifique la opinión favorable de los auditores sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

De acuerdo con la citada norma técnica sobre elaboración de este Informe Especial, nuestro trabajo ha consistido en la aplicación de los siguientes procedimientos:

- a) Obtención de las cuentas anuales consolidadas de MILLENIUM correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, y del Informe de auditoría referido a las citadas cuentas anuales, que presenta una opinión favorable sin salvedades.
- b) Obtención de información del actual auditor de cuentas de MILLENIUM sobre eventuales hechos o factores significativos con respecto a la situación económico-patrimonial de la Sociedad que hubiera conocido con posterioridad a la emisión del último informe de auditoría que nos ha sido facilitado.
- c) Obtención de los informes de valoración de la cartera de activos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 emitidos por CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. siguiendo estándares RICS de valoración.
- d) Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre los hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor de MILLENIUM y, en su caso, verificación de los mismos.
- e) Lectura de Actas de las Juntas de Accionistas y de las reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad correspondientes al año 2020 hasta la fecha.
- f) Constatación de si el Tipo Mínimo de Emisión por acción propuesto por el Consejo de Administración es superior o inferior al valor neto patrimonial por acción que resulta de las últimas cuentas anuales consolidadas auditadas de MILLENIUM para el ejercicio terminado el 31

de diciembre de 2020, a la cotización media del último trimestre y a la cotización de cierre de la sesión bursátil del día anterior a la emisión del presente Informe Especial.

- g) Verificación de si el Tipo Mínimo de Emisión propuesto por el Consejo de Administración se corresponde con el valor razonable de las acciones de la Sociedad que se desprende de la información obtenida en los puntos anteriores.
- h) Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los Administradores para justificar la propuesta de ampliación de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, incluyendo la revisión de la documentación que la justifica.
- i) Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia a la cotización media del último trimestre y al cierre de la sesión bursátil del día anterior a la emisión del presente Informe Especial.
- j) Obtención de una carta firmada por los Administradores de la Sociedad, en la que nos han confirmado que se nos ha facilitado toda la información necesaria para la elaboración de nuestro informe, así como que no se han producido acontecimientos posteriores desde la fecha del último informe de auditoría hasta la fecha de este informe, los cuales no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.

Teniendo en cuenta todo lo indicado anteriormente, en nuestro juicio profesional como expertos independientes:

- El Tipo Mínimo de Emisión acordado por el Consejo de Administración se encuentra dentro del rango de los valores que pueden considerarse indicativos del valor razonable de la acción de la Sociedad a la fecha de este Informe Especial, teniendo en cuenta el objeto y contexto de la ampliación de capital.
- El Tipo Mínimo de Emisión no produce efecto dilución en relación con la cotización media del último trimestre, ni produce efecto dilución con el precio de cotización de las acciones al cierre de la sesión bursátil del día de ayer (3,94 euros/acción)
- Los datos contenidos en el informe de los Administradores para justificar la propuesta de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos.

Con este Informe Especial se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital en lo que se refiere al informe de los auditores de cuentas, y no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.



Sello distintivo de otras actuaciones

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P.
Luis Manuel Rodríguez Ruano

Madrid, 24 de mayo de 2021

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P. N.I.F. B-87948402

Gral. Martínez Campos 15, 3º 28010 Madrid t. +34 91 448 66 00 // f. +34 91 448 72 30
Consell de Cent, 415 pral. 2º 08009 Barcelona t. +34 93 505 22 00 // f. +34 93 231 13 13

www.morisonacpm.com

Anexo

INFORME QUE EMITE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE
MILLENUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A.
EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS
Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE QUE SE PROPONE BAJO EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 28 Y 29 DE JUNIO DE 2021, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

1. OBJETO DEL INFORME

El consejo de administración de Millenium Hotels Real Estate I, S.A. (la "Sociedad" o "Millenium") ha acordado convocar la junta general ordinaria de accionistas correspondiente al ejercicio 2020 los días 28 y 29 de junio de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración, como punto cuarto del orden del día, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, por importe efectivo (nominal más prima de emisión) máximo de 250.000.000,00 euros y la correspondiente delegación en el consejo de administración de la Sociedad para la ejecución del acuerdo (el "Aumento"). El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general bajo el punto cuarto de su orden del día se adjunta como Anexo al presente informe.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital").

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la junta general de accionistas de la Sociedad resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296 y 297 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que la ejecución del Aumento conlleva necesariamente la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad relativo a la cifra del capital, que el consejo de administración de Millenium formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Por su parte, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la junta general, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la junta general.



Millennium Hotels
Real Estate

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año, excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones.

Por último, de conformidad con lo previsto por el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco de un aumento de capital, los administradores deben elaborar un informe en el que se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y con indicación de las personas a las que hayan de atribuirse, que deberá acompañarse, en el caso de las sociedades anónimas, de un informe elaborado por un experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, en relación con (i) el valor razonable de las acciones de la Sociedad; (ii) el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir; y (iii) la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Este informe, junto con el informe que emitirá Morison ACPM Auditores, S.L.P., en su condición de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid a solicitud de la Sociedad, responde a los requerimientos antes referidos.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL

El día 18 de diciembre de 2019, la junta general de la Sociedad aprobó una ampliación del capital social en un importe total efectivo (nominal más prima de emisión) de 400 millones de euros, dividido en dos tramos: un primer tramo de 150 millones de euros con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y un segundo tramo de 250 millones de euros con exclusión del derecho de suscripción preferente. A estos efectos, en el tercer trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad ejecutó el aumento de capital con reconocimiento del derecho de suscripción preferente en el marco de una oferta pública, en el que se alcanzó un importe efectivo aproximado de 23 millones de euros y, ante la complicada situación de mercado y la falta de demanda, se decidió no proceder con la ejecución del tramo pendiente de 250 millones de euros. Si bien el ejercicio 2020 ha venido marcado desde un punto de vista socioeconómico por el impacto del coronavirus SARS-CoV-2, y a pesar del resultado de la ampliación ejecutada, la Sociedad ha continuado con su actividad y su plan de negocio previsto, habiendo adquirido nuevos activos y continuado con su estrategia de reposicionamiento de su cartera de inmuebles.

En línea con la estrategia anunciada en, entre otros, el documento informativo de incorporación a BME Growth de BME MTF Equity —anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil— (“BME Growth”) y en el folleto aprobado y registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) el 18 de junio de 2020, la Sociedad está en continuo análisis de potenciales oportunidades de inversión en activos inmobiliarios. Además, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la Sociedad espera que surjan grandes oportunidades de inversión en el mercado en el que opera. En este sentido, a la fecha de aprobación de este informe, el valor de los inmuebles bajo análisis asciende a un importe aproximado de 1.000 millones de euros. Ya que el momento de mercado es propicio para encontrar oportunidades aptas para el foco de inversión de la sociedad, la materialización de estas oportunidades implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo.

Sobre la base de la disponibilidad actual de recursos propios con los que cuenta la Sociedad, y con el objeto de, por un lado, dotar a la compañía de mayores recursos que permitan afrontar posibles rebrotes o efectos adversos derivados del Covid -19 y, por otro, de continuar incrementando la cartera de activos de la Sociedad y reposicionar los actuales, el consejo de administración de Millenium ha aprobado la propuesta de Aumento que se describe en este informe, para así poder atender, en su caso, las oportunidades de inversión que se presentan para la Sociedad. En este sentido, la necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez que en el mercado existen oportunidades de inversión que deben valorarse con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para los accionistas de la Sociedad.

En efecto, en el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, el Aumento permitiría a Millenium:

- alcanzar una capitalización superior, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor;
- dotar a la sociedad de mayores recursos propios que permitan asegurar el desarrollo y la finalización de la cartera actual y la ejecución del plan de negocio de la sociedad, afrontando en su caso los posibles efectos negativos que puedan derivarse del Covid 19;
- disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender oportunidades de inversión y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad; y
- estimular la liquidez de las acciones de la Sociedad y su frecuencia de negociación en el mercado.

A la vista de lo anterior, el consejo de administración de Millenium propone a su junta general, bajo el punto cuarto de su orden del día, la aprobación del Aumento, que consiste en un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de hasta 250.000.000,00 euros, con exclusión del derecho de suscripción preferente. El precio de emisión de las acciones objeto del Aumento se fijaría, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al valor neto de los activos (*net asset value* o "NAV") de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, si bien, de acuerdo con lo previsto en la propuesta de acuerdo, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción (el "Tipo Mínimo de Emisión").

A este respecto CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. han realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, siguiendo los estándares profesionales de valoración de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), de la que deriva un NAV por acción de 5,13 euros.



Millenium Hotels
Real Estate

Las acciones objeto del Aumento podrían ser suscritas por terceros inversores, tanto nacionales como internacionales —lo que podría permitir la entrada de nuevos inversores e incrementar la diversificación de la base accionarial de Millenium— y, en su caso, por accionistas actuales. En todo caso, los suscriptores de las nuevas acciones a emitir en el Aumento deberán adquirir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

En definitiva, el consejo de administración de Millenium propone a la junta general de accionistas de la Sociedad el Aumento al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad, en un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 250.000.000,00 euros, se encuentra justificado en la medida en que permitiría captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe ejecutando con solvencia el plan de negocio y avanzando en su estrategia a corto y medio plazo.

En relación con el tipo de emisión previsto para el Aumento, debe apuntarse que el consejo de administración y el equipo directivo de la Sociedad, consideran viable ejecutar la ampliación, en todo o en parte, en un tipo de emisión que se encuentre en la franja entre los 4,00 euros y los 4,50 euros por acción, si bien este se realizaría a un precio en todo caso superior o igual al Tipo Mínimo de Emisión, esto es 4,00 euros por acción.

Sin perjuicio de ello, es de reseñar que la aprobación del Aumento no conlleva necesariamente su ejecución ni, en su caso, que la misma fuera por el importe íntegro acordado, ya que únicamente se llevaría a cabo si las circunstancias así lo aconsejaran y por el importe estrictamente necesario. Por ello, el Aumento se propone sujeto a que, a juicio del órgano de administración y atendiendo al interés social, pueda no ejecutarse total o parcialmente por no ser necesario o conveniente y, en consecuencia, con posibilidad de suscripción incompleta, de lo que se daría cuenta al mercado a través de los mecanismos correspondientes y a la primera junta general de accionistas de la Sociedad que se celebre con posterioridad a dicha decisión.

Además, se propone que los suscriptores deban suscribir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros, lo que permitiría a la Sociedad aplicar la excepción a la obligación publicar un folleto de oferta pública de valores prevista en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable para la admisión a negociación de las nuevas acciones en BME Growth.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Como se ha indicado, el Aumento prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de Millenium, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital.

Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el Aumento mediante el procedimiento que se describe a continuación. De conformidad con el régimen aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los

administradores de Millennium donde se especifique el valor mínimo de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones y se indiquen el tipo de inversores a los que va dirigida la emisión.

A continuación, se analiza el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del Aumento: en el primer apartado se expone la modalidad de colocación propuesta, en el segundo se justifica, desde la perspectiva del interés social, la exclusión del derecho de suscripción preferente y en el tercero y último se justifica el cumplimiento de la obligación legal de que el tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponda con su valor razonable.

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA MODALIDAD DE COLOCACIÓN

Está previsto que la colocación de las nuevas acciones a emitir en el marco del Aumento se realice entre un número reducido de inversores institucionales o "ancla", que podrán tener la consideración de inversores cualificados. La colocación de paquetes de acciones entre este tipo de inversores es una práctica relativamente habitual en el marco de operaciones de este tipo, al mejorar la percepción de la Sociedad en el mercado, por la confianza que dicha inversión representa en las perspectivas futuras de la Sociedad por parte de estos inversores, y facilitar la colocación del resto de las nuevas acciones emitidas entre accionistas significativos y terceros inversores, que podrán tener la condición de inversores cualificados o estratégicos. Para ello, se analizará el perfil y las características particulares de los interesados con el fin de garantizar que su incorporación contribuya a facilitar la ejecución del plan de negocio y el crecimiento de la Sociedad, mejorar el posicionamiento y la percepción de la Sociedad en el mercado y a su vez que dicha incorporación sea conveniente desde el punto de vista del interés social.

Sin perjuicio de lo anterior, y para el caso de que las nuevas acciones objeto del Aumento no hubiesen sido suscritas íntegramente por los inversores institucionales o "ancla" referidos en el párrafo anterior, el consejo de administración de la Sociedad podrá asignar acciones a terceros inversores o accionistas significativos, que podrán tener la condición de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales. A estos efectos, el consejo de administración podrá emplear un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado.

En consecuencia, y en caso de aprobarse el acuerdo de Aumento, se realizaría una oferta de las nuevas acciones que se emitirán en ejecución del Aumento en los términos indicados, teniendo en cuenta en todo momento las exigencias para que conforme a la legislación aplicable el Aumento no requiera la aprobación de un folleto por la CNMV o cualesquiera otras autoridades competentes, nacionales o extranjeras, todo ello para dotar de mayor rapidez a la operación, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable para la admisión a negociación de las nuevas acciones en BME Growth. Como suele ser habitual en este tipo de operaciones, se hace constar que la adjudicación de las nuevas acciones será discrecional para la Sociedad, respetando en todo caso la igualdad de trato entre aquellos accionistas que se encuentren en igualdad de condiciones.

En definitiva, el consejo de administración de la Sociedad considera que el modo más eficaz y adecuado de alcanzar los objetivos buscados y aprovechar, a la vez, la actual coyuntura de los mercados, es instrumentar la emisión de nuevas acciones a través del procedimiento descrito.

A estos efectos, tal y como consta en la propuesta de acuerdo de Aumento elevada a la junta general, el tipo de emisión se fijaría, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al NAV de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

Una vez se haya establecido el tipo de emisión de las nuevas acciones, el consejo de administración procederá a ejecutar el Aumento, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los estatutos sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital.

3.2 MOTIVOS DE INTERÉS SOCIAL QUE AVALAN LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de Millenium.

En este sentido, el consejo de administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la ley y, especialmente, con lo relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. En particular, porque (a) permitiría realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento resulta idóneo para alcanzar el fin buscado con la ampliación de capital; y (c) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado, según se detalla a continuación.

(a) Conveniencia del aumento de capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad

Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente el Aumento está plenamente justificado por razones de interés social. En este sentido, una vez que la Sociedad ya ha invertido o comprometido la inversión de una buena parte de los recursos captados en los aumentos de capital realizados por la Sociedad en los últimos años, el consejo de administración propone a la junta general un nuevo aumento de capital. Ello permitiría a Millenium reunir nuevos recursos con los que consolidar y finalizar los procesos de inversión en curso y abordar nuevas oportunidades de adquisición de inmuebles, que le permitan continuar con su estrategia de inversión, y con los que afrontar posibles rebotes o efectos adversos derivados del Covid -19.

(b) Idoneidad de la realización del aumento de capital mediante una ampliación sin derechos de suscripción preferente

El método propuesto para llevar a cabo la operación de captación de fondos, a través de una ampliación de capital sin derechos de suscripción, no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado, sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social.



Millennium Hotels
Real Estate

En efecto, de acuerdo con la práctica de mercado, esta técnica permitiría la captación de recursos propios en los términos descritos reduciendo el riesgo inherente al carácter volátil de los mercados. Resulta relevante poner de manifiesto que este tipo de operaciones son utilizadas de forma habitual por emisores en los mercados internacionales de capitales, y que son comúnmente empleadas por sociedades cotizadas españolas debido, principalmente, a su flexibilidad y eficiencia. Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales de los emisores de capital en este tipo de procedimientos y con observancia de la normativa que previene el abuso de mercado.

Con el fin de acreditar con mayor detalle la idoneidad de la operación propuesta a continuación se hacen constar las ventajas de esta estructura frente a otras alternativas que fueron consideradas y descartadas. El consejo de administración de Millennium considera que estas ventajas pueden dividirse en tres principales. A saber:

— Rapidez de ejecución y ahorro de costes.

El consejo de administración de la Sociedad entiende que el procedimiento propuesto para llevar a cabo el Aumento permite ejecutarlo con flexibilidad y en el plazo más breve posible, atendiendo a los objetivos previstos y constatando que cualquier estructura alternativa a la planteada demoraría notablemente el proceso de captación de recursos.

En efecto, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente conllevaría un plazo de ejecución de la operación considerablemente más dilatado, que no solo retrasaría la captación de los fondos necesarios, sino que, además, incrementaría notablemente los costes de la transacción y reduciría la flexibilidad de la que dispondría el consejo de administración para seleccionar el momento de mercado más adecuado para llevar a cabo la operación.

Baste recordar que en el caso de un aumento de capital con derechos de suscripción preferente, haría necesaria la tramitación de un nuevo prospecto ante la CNMV, lo cual conlleva varios meses de tiempo y que los derechos deben poder ser ejercitados durante un plazo no inferior a catorce días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y que, debido a los procedimientos de post-contratación bursátil y de tratamiento de operaciones corporativas de esta naturaleza por el sistema de registro, compensación y liquidación de valores anotados en cuenta gestionado por Iberclear, se requieren de varios días hábiles más desde el fin del período de suscripción preferente hasta el desembolso del aumento de capital. El plazo de ejecución del Aumento bajo la modalidad propuesta es significativamente inferior a la alternativa descrita.

— Menor exposición al riesgo de mercado

La realización del Aumento, con exclusión del derecho de suscripción preferente, y su colocación conforme al procedimiento previsto, al reducir el plazo de ejecución de la operación, minimiza su exposición al riesgo de mercado aumentando sus probabilidades de éxito, lo que supone una

ventaja relevante en la actual coyuntura, considerando las cambiantes circunstancias y la elevada volatilidad de los mercados.

Si por el contrario se llevase a cabo un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente, el valor de las acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando Millennium expuesta a la evolución de los mercados durante el dilatado periodo de tiempo que transcurriría entre el lanzamiento y el cierre y desembolso del aumento de capital. Además, la extensión temporal de la operación puede retraer la demanda de los accionistas, que pueden sentirse inclinados a esperar hasta el final del período de suscripción preferente para formular sus órdenes de ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, dado su carácter firme e irrevocable, o ejercitarlos solo parcialmente ante la falta de certeza sobre la suscripción completa o incompleta del aumento, en el caso de que esta no estuviera asegurada, lo que previsiblemente sería el caso.

Por otro lado, considerando que el Tipo Mínimo de Emisión propuesto está por encima del precio de cotización de las acciones de la Sociedad a la fecha de emisión de este informe y representa un descuento respecto del NAV de su cartera de activos que, a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 5,13 euros por acción en línea con el descuento al que cotizan otros valores similares, no parece razonable prever que el derecho de suscripción preferente fuera a alcanzar un valor significativo y un volumen de negociación como para que se desarrolle un mercado activo de derechos de suscripción preferente que permita a los accionistas no interesados en participar en el Aumento vender sus derechos y a otros inversores adquirirlos para suscribir las acciones correspondientes, lo que, unido a todo lo anterior, privaría al período de suscripción preferente de buena parte de su funcionalidad.

En definitiva, por tanto, una emisión de acciones con derechos de suscripción preferente no responde a las necesidades de la Sociedad considerando las actuales circunstancias de los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de estas alternativas.

— Oportunidad para aumentar la liquidez de la acción y la base accionaria

Tras su incorporación a BME Growth en julio de 2019, y a pesar de las diversas ampliaciones de capital ejecutadas en los últimos ejercicios, Millennium cuenta con un elevado nivel de concentración de accionistas, fundamentalmente inversores cualificados y estratégicos, con posiciones de más de un 5% en el capital de la Sociedad. Esta estabilidad accionaria ha determinado que las acciones de la Sociedad tengan por el momento una limitada liquidez y frecuencia de negociación en el mercado, habiendo sesiones en las que no se negocia ninguna acción.

En este sentido, el Aumento propuesto supone una gran oportunidad para, por un lado, dar entrada a nuevos accionistas, atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor y, por otro, aumentar la exposición de los accionistas actuales (que podrían por tanto decidir materializar toda o parte de su inversión). Es decir, se permitiría aumentar y diversificar la base

accionarial de Millenium. Ello, unido a la superior capitalización resultante de la Sociedad, se estima que puede contribuir a estimular la liquidez del valor.

El consejo de administración de la Sociedad considera que esta circunstancia es beneficiosa para la generalidad de los accionistas y, por ende, para el interés social, en la medida en que favorece la mayor dimensión y profundidad del mercado, contribuyendo a la correcta formación del precio de cotización de las acciones en el mercado y mitigando eventuales escenarios de volatilidad de su cotización, y porque puede redundar en un mayor seguimiento por parte de los analistas que aumente a su vez el interés de otros inversores en las acciones de Millenium.

(c) Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente.

Por último, el consejo de administración de Millenium desea informar de que la medida de la exclusión cumple sobradamente con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los hipotéticos inconvenientes que eventualmente podrían causarse a los actuales accionistas de la Sociedad.

Por otro lado, los accionistas de Millenium que finalmente no suscriban nuevas acciones también se beneficiarán de la entrada de fondos para la Sociedad que es previsible tenga lugar a través del proceso de colocación propuesto. Y además, teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado, el precio de cotización de las acciones de Millenium y el Tipo Mínimo de Emisión que se ha previsto así como el incremento de la liquidez que esta colocación producirá, cabe esperar que todos los accionistas interesados en aumentar su inversión en Millenium podrán adquirir más acciones por una vía alternativa a la del ejercicio del derecho de suscripción preferente o la participación en la colocación, esto es, acudiendo al mercado con posterioridad a la operación para comprarlas en condiciones de precio similares a las ofrecidas en el Aumento.

En segundo término, porque la Sociedad considera que los importantes beneficios que se derivan para la Sociedad de la ampliación de capital propuesta y a los cuales se ha ido haciendo referencia a lo largo del presente informe hacen patente, a juicio del consejo de administración, el debido equilibrio entre estos y los inconvenientes que podrían causarse a los actuales accionistas que decidieran no participar en la operación o no pudieran hacerlo, entre otros, por el importe mínimo de inversión propuesto.

Por lo demás, conviene igualmente destacar que los términos del Aumento permiten descartar cualquier dilución económica de los actuales accionistas de la Sociedad, ya que las nuevas acciones se emitirán a valor razonable, habiéndose fijado el Tipo Mínimo de Emisión en 4,00 euros por acción.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el consejo de administración de Millenium estima que el Aumento está plenamente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el Aumento estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de Millenium.



Millenium Hotels
Real Estate

3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE VALOR RAZONABLE DEL TIPO MÍNIMO DE EMISIÓN PROPUESTO

El artículo 308.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital exige que el valor nominal de las nuevas acciones más, en su caso, el importe de la prima de emisión se corresponda con el valor que resulte del informe del experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se propone la emisión de las nuevas acciones a un tipo de emisión por acción que se fijaría, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al NAV de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

A este respecto CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. han realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, siguiendo los estándares profesionales de valoración de la RICS, de la que deriva un NAV por acción de 5,13 euros. Por su parte, el precio de cotización de las acciones de Millenium al cierre de la sesión bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe es de 3,94 euros.

Por tanto, a juicio del consejo de administración, el Tipo Mínimo de Emisión cumple con las exigencias legales previstas y se corresponde, cuando menos, con el valor razonable de las acciones de Millenium.

En todo caso, tal y como se ha indicado, de conformidad con lo exigido por el artículo 308.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital, el tipo de emisión de las acciones debe corresponderse con el valor real que resulte del informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, Morison ACPM Auditores, S.L.P., quien deberá emitir el correspondiente informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se pretende suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Como se ha mencionado anteriormente, dicho informe, junto con el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados de manera concurrente con la convocatoria de la junta general de accionistas de la Sociedad que deba decidir sobre el Aumento.

En Madrid, a 24 de mayo de 2021

* * *



Millennium Hotels
Real Estate

Anexo

PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

"CUARTO.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR UN IMPORTE NOMINAL MÁXIMO DE 62.500.000,00 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE UN MÁXIMO DE 62.500.000 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE UN EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN ÍNTEGRAMENTE CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL ACUERDO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.a) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

1. Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe efectivo (nominal más prima de emisión) máximo de 250.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 62.500.000 nuevas acciones ordinarias de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación, de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Se acuerda asimismo delegar expresamente en el consejo de administración de la Sociedad la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Asimismo, se acuerda delegar en el consejo de administración la facultad de reducir el importe efectivo de 250.000.000,00 euros de fondos propios que se pretende incrementar con el aumento de capital acordado si, por razones puramente técnicas, resultara aconsejable dicha reducción con el objeto de cuadrar la suma del valor nominal total y la prima de emisión que finalmente se determine.

2. Tipo de emisión

Corresponderá al consejo de administración de la Sociedad, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal del aumento de capital y el número de acciones ordinarias a emitir; y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción emitida.

En su decisión, el consejo de administración atenderá a los siguientes parámetros:

- el importe nominal total del aumento de capital será como máximo de 62.500.000,00 euros;
- el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 62.500.000 acciones; y



Millennium Hotels
Real Estate

- el tipo de emisión se fijaría, según determine el consejo de administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al valor neto de los activos (net asset value o "NAV") de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

3. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

4. Destinatarios

Las acciones emitidas se distribuirán entre terceros inversores o accionistas significativos, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado. En todo caso los suscriptores deberán adquirir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

5. Exclusión del derecho de suscripción preferente

Atendiendo a las exigencias del interés social de la Sociedad y con el fin de permitir que las nuevas acciones sean suscritas por las personas a las que se refiere el apartado 4 anterior, se acuerda excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

6. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de un euro por acción más, en su caso, una prima de emisión que será fijada por las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud del apartado 13 siguiente, con base en los criterios utilizados usualmente en las ofertas de suscripción de valores. El tipo de emisión será el que resulte de sumar el nominal y la prima de emisión así fijada y no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

7. Desembolso de las nuevas acciones

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

8. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanta corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.



Millennium Hotels
Real Estate

9. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

10. Suscripción incompleta

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

11. Incorporación de las nuevas acciones al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del referido mercado y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

12. Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales

Se delega expresamente en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

13. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el consejo de administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5 de los estatutos sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el consejo de administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- a) *Formular en nombre de la Sociedad una oferta de suscripción de las acciones objeto del aumento de capital, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la misma;*
- b) *Fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la junta general de accionistas, estableciendo, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su realización, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto del aumento, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación*



Millennium Hotels
Real Estate

para el caso de que los valores solicitados excedan del total de los ofrecidos y los suscriptores finales, el conjunto de reglas por las que haya de regirse el aumento de capital y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;

- c) Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución;
- d) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración del periodo de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación;
- e) Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso, los destinatarios, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la oferta de suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;
- f) Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;
- g) Modificar la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital;
- h) Comparecer ante notario y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente, ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil;
- i) Redactar, suscribir y presentar, en caso de resultar preceptivo, el correspondiente folleto informativo (o cualesquiera partes que lo compongan), documento de ampliación y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth de BME MTF Equity, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por BME Growth de BME MTF Equity y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta



Millennium Hotels
Real Estate

información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;

- j) Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con la vertiente internacional, en su caso, de la oferta de suscripción, incluyendo el International Offering Memorandum en sus versiones preliminar y definitiva, así como realizar cualquier actuación, declaración o gestión que pudiera ser precisa ante las autoridades competentes de los Estados Unidos de América o de otros países en los que se ofrezcan acciones en virtud de la oferta de suscripción y, en particular, ante la SEC (Securities Exchange Commission), incluida, en su caso, la solicitud de las exenciones que resulten convenientes.
- k) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital.
- l) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo, en particular, uno o varios contratos de colocación o aseguramiento de la oferta de suscripción, en su caso, que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, las manifestaciones y garantías de la Sociedad previstas en la carta de mandato o cualesquiera otras que sean habituales en este tipo de contratos, contratos de agencia, contratos de depósito en relación con los fondos recaudados en el aumento de capital o preacuerdos referidos a los citados contratos de colocación o aseguramiento, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, incluyendo a título enunciativo y no limitativo contratos de préstamo de valores y de opción de sobre-adjudicación (green shoe) con el fin de que puedan ser atendidos posibles excesos de demanda de la oferta pactando las comisiones y los demás términos y condiciones que estime convenientes, incluidos compromisos de no emisión o transmisión (lock-up) de acciones de la Sociedad o valores análogos por parte de la Sociedad y los actuales accionistas de la Sociedad y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso;
- m) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;
- n) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;
- o) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;
- p) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth de BME MTF Equity;
- q) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital;
- r) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y
- s) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital."