

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



JULIO DE 2021

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 en BME Growth de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital de Millenium Hotels Real Estate I, 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.

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.....	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	13
2.3	Información financiera	13
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	15
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento	20
2.6	Declaración sobre el capital circulante.....	20
2.7	Factores de riesgo	20
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	29
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 captal en caso de suscripción completa.....	29
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.....	30
3.3	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	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	33
4.	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	34
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	35
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	35
5.2	Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	36
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME Growth	36

ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE LA SOCIEDAD CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, JUNTO CON LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE AUDITORÍA.....	37
ANEXO II. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.....	38
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.....	39

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

1.1 Documento Informativo de Incorporación

Millenium 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**”)).

Además, 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 web de BME Growth y de la Sociedad el folleto informativo de Millenium (el “**Folleto**”) aprobado con fecha 18 de junio de 2020 por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) e inscrito en sus registros oficiales en esa misma fecha.

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.milleniumhotelsrealestate.com), así como en la página web 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. 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.

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](#)

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 (el "**Consejo de Administración**"), debidamente facultado a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 7 de julio de 2021 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 referido Consejo de Administración, 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 Hotels Real Estate I, 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, con fecha 6 de junio de 2017, con el número 2.919 de su protocolo; y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de julio de 2017 en el 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

Con fecha 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 de 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, que se suscribirán y desembolsarán 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 mismo en todo lo no previsto en el 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 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. Véase el apartado 0 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, entre otros, 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.

Tras la celebración de la referida junta general ordinaria y extraordinaria de la Sociedad, el Consejo de Administración acordó el 7 de julio de 2021, 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 Nuevas Acciones. 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 (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 250.000.000,00 de euros, con un importe nominal total de 62.500.000,00 de euros y una prima de emisión total de 187.500.000,00 de euros.

En línea con la estrategia anunciada en, entre otros, el DIIM y el Folleto, 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 aproximado de 1.000 millones de euros, cuya adquisición, en su caso, se podría financiar parcialmente (de acuerdo con lo previsto en la Política de Gestión de la Sociedad, disponible en la página web de la Sociedad) por medio de recursos ajenos (financiación bancaria, 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 rebrotes o efectos adversos derivados del 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 presentan.

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 adjuntos a los hoteles o que formen parte del mismo edificio o conjunto de edificios en el que se integre el hotel (locales, tiendas, oficinas, ocio o unidades residenciales), desarrollos inmobiliarios (locales comerciales 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 los hoteles. 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 de

desarrollo de negocio 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 de desarrollo de negocio 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

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 la página web de Millenium (www.milleniumhotelsrealestate.com) así como en la página web 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

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 17 de marzo de 2021, mediante la correspondiente comunicación de información privilegiada, las cuentas anuales consolidadas e individuales e informes de gestión consolidado e individual del período de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2020 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 2021 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, si bien se incluye un párrafo de énfasis con el siguiente tenor literal: *“Llamamos la atención sobre la nota 4.2 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, las cuales, según se indica en la nota 2.6, derivada de las circunstancias extraordinarias del mercado causadas por la crisis sanitaria del Covid-19, están sujetas a una incertidumbre material de valoración. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión”*.

Las cuentas anuales individuales de Millenium fueron formuladas por el Consejo de Administración el 16 de marzo de 2021 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 fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre; (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, si bien se incluye un párrafo de énfasis con el siguiente tenor literal: *“Llamamos la atención sobre la nota 4.2 de la memoria adjunta, en la que se indica que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, las cuales, según se indica en la nota 2.5, derivada de las circunstancias extraordinarias del mercado causadas por la crisis sanitaria del Covid-19, están sujetas a una incertidumbre material de valoración. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión”*.

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

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, 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 adjunta también la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de cinco meses finalizado el 31 de mayo de 2021 y de 2020, respectivamente. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

	Para el período cerrado el 31 de mayo de 2021 ⁽¹⁾	Para el período cerrado el 31 de mayo de 2020 ⁽²⁾	Variación
	(euros)	(euros)	
Importe neto de la cifra de negocios	3.065.524	3.398.051	(9,8)%
<i>Ingresos por arrendamientos</i>	2.623.248	2.621.021	0,1%
<i>Ingresos por explotación de campos de golf</i>	442.276	777.030	(43,1)%
Aprovisionamientos	(55.513)	(71.269)	22,1%
Otros ingresos de explotación.....	23.138	26.629	(13,1)%
Gastos de personal	(1.585.529)	(1.470.677)	(7,8)%
Otros gastos de explotación.....	(1.511.857)	(1.108.495)	(36,4)%
<i>Servicios exteriores</i>	(741.848)	(746.133)	0,6%
<i>Tributos</i>	(770.009)	(362.362)	(112,5)%
EBITDA	(64.236)	774.239	(108,3)%
Pérdida de deterioro de valor de cuentas a cobrar	-	(666)	(100,0)%
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias .	-	(10.345.259)	(100,0)%
Amortización del inmovilizado	(294.153)	(277.449)	(6,0)%
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado.....	216.461	-	-
Resultado de explotación	(141.929)	(9.849.135)	98,6%
Gastos financieros.....	(422.357)	(409.764)	(3,1)%
Diferencias de cambio.....	(5.779)	(784)	(637,2)%
Resultado financiero	(428.137)	(410.548)	(4,3)%
Resultado antes de impuestos	(570.066)	(10.259.683)	94,4%
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
Resultado del ejercicio	(570.066)	(10.259.683)	94,4%
Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante.....	(570.066)	(10.259.683)	94,4%

	Para el período cerrado el 31 de mayo de 2021⁽¹⁾	Para el período cerrado el 31 de mayo de 2020⁽²⁾	Variación
	(euros)	(euros)	
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 2020 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 mayo de 2020. Adicionalmente, estas cifras no incluyen el gasto total anual del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por aplicación de las NIIF (IFRIC 21) que fue contabilizado a partir de junio de 2020.

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 cinco meses finalizado el 31 de mayo de 2021 y de 2020, 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 restauración y 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 del Proyecto La Hacienda San Roque.

La disminución de esta partida experimentada en el período de cinco meses finalizado el 31 de mayo de 2021 está vinculada principalmente a la caída en los ingresos vinculados a la explotación de los dos campos de golf, con motivo de las limitaciones impuestas en la movilidad de las personas por la pandemia generada por el Covid-19, dado que estos campos operaron con normalidad, hasta mediados de marzo de 2020, en el mismo período del año anterior.

Gastos de personal

El incremento del gasto de personal con respecto al mismo periodo del año anterior se debe al incremento del número de empleados del Grupo, como consecuencia del avance de las obras en los hoteles en desarrollo o reconversión, y también al incremento en el número de miembros del Consejo de Administración de Millenium, pasando de 6 a 10 miembros, desde julio de 2020.

Otros gastos de explotación

El incremento de esta partida se debe principalmente a que desde junio de 2020 Millenium adaptó la contabilización de los tributos asociados a los activos, como el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI), al criterio fijado en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), debiendo reflejar el gasto total del IBI desde el comienzo del ejercicio, en lugar de devengarlo de forma lineal a lo largo del ejercicio, como se realizó en el período de cinco meses finalizado el 31 de mayo de 2020.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

En el período de cinco meses finalizado el 31 de mayo de 2021 no se ha contabilizado variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias debido a que la actualización de las valoraciones de los activos del Grupo se hará al 30 de junio de 2021. En cambio, el año anterior se obtuvieron nuevas valoraciones realizadas por expertos independientes a 31 de mayo de 2020.

Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado

El beneficio reconocido en el período de cinco meses finalizado el 31 de mayo de 2021 corresponde a la reversión parcial del deterioro de valor sobre los activos asociados a los campos de golf del Grupo, que fue dotado al cierre del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020. La reversión es por el mismo importe que la dotación a la amortización de estos activos contabilizada en el período de cinco meses finalizado el 31 de mayo de 2021.

Desde el 31 de diciembre de 2020, fecha de corte de los 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 suscripción el 28 de enero de 2021 de una novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, S.A. por la compra de los inmuebles que conforman el Hotel Radisson Collection Sevilla (Tramos A y C) ubicado en la plaza de la Magdalena de Sevilla, para incluir un nuevo préstamo por importe de 9 millones de euros (sin considerar los gastos de otorgamiento), destinado a 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 estará sujeto a un tipo de interés anual fijo de 3,37% y manteniendo el calendario de amortización de los tramos A y C.

- (b) la suscripción el 12 de febrero de 2021 de una novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, S.A. por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel JW Marriott (Tramo A) ubicado en la calle Carrera de San Jerónimo de Madrid, para incluir dos nuevos préstamos, uno por importe de 10,5 millones de euros (Tramo B), para financiar parcialmente el coste de adquisición de dichos inmuebles y de los locales situados en la planta baja de los mismos, y otro por importe máximo de 32 millones de euros (Tramo C), que se destinará a financiar los costes de la obra de adecuación de dichos inmuebles y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra (los importes indicados de ambos préstamos no consideran los gastos de otorgamiento). Los tramos A y B devengan un tipo de interés anual fijo de 2,95% y el tramo C un tipo de interés anual fijo de 3,35%. Los tramos B y C se otorgaron por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.
- (c) la suscripción de una segunda adenda al contrato de arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott ubicado en la calle Carrera de San Jerónimo de Madrid, 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.
- (d) el arrendamiento de espacios de restauración que forman parte del Proyecto La Hacienda San Roque al Grupo Azotea, según el contrato formalizado con fecha 14 de abril de 2021. Dentro de dichos espacios se incluye parte de la Casa Club de los campos de golf La Alcaidesa, cuya renta comenzó a devengarse desde el 13 de mayo de 2021. La renta fija de este espacio asciende a 13.750 euros mensuales y el contrato prevé una renta variable adicional correspondiente al 50% del EBITDA que genere la explotación de dicho espacio. Como consecuencia de este arrendamiento, en el mes de mayo de 2021 se reclasificaron aproximadamente 2,6 millones de euros desde el inmovilizado material a inversiones inmobiliarias en el balance consolidado.
- (e) la suscripción el 10 de mayo de 2021 de una novación del contrato de préstamo garantizado por el Instituto de Crédito Oficial (ICO), que se había solicitado en 2020 por importe de 750.000 euros para financiar los gastos corrientes de la actividad de los campos de golf. Mediante esta novación se incluyó una carencia adicional de 12 meses y se extendió el vencimiento en 3 años, del 24 de abril de 2025 al 24 de abril de 2028.

- (f) el cobro de una devolución del Impuesto sobre el Valor Añadido solicitada a Hacienda por importe de 774.175,70 euros con fecha 14 de mayo de 2021.
- (g) la apertura el 25 de junio de 2021 del hotel Radisson Collection Sevilla, de acuerdo con el calendario previsto. La apertura de este establecimiento, con categoría 5 estrellas y 89 habitaciones, supone alcanzar un porcentaje del 42% en términos de *gross asset value* (GAV) de hoteles en funcionamiento, estando actualmente en operación 4 de los 10 hoteles que conforman la cartera de Millenium.
- (h) la suscripción de una adenda al contrato de arrendamiento del hotel Radisson Collection Sevilla, por medio de la cual las partes novan ciertas condiciones del contrato de arrendamiento vigente, incluyendo, entre otros, los siguientes extremos: (i) se amplía la duración máxima del contrato de arrendamiento hasta diciembre de 2041; (ii) se excluyen del contrato las zonas destinadas a restauración del edificio de la calle Rioja 26, que pasan a estar arrendadas por el Grupo Azotea; (iii) se acuerda una renta mínima garantizada para el año 2021 de 100.000 euros, incrementando en una cantidad cercana a los 0,5 millones de euros la de los ejercicios 2023 a 2026; y (iv) se ha acordado aumentar el porcentaje del beneficio operativo del hotel para la sociedad, fijándolo en el 75%. La mencionada adenda se formalizó el 25 de junio de 2021, fecha en la que se produjo la entrega y apertura del hotel Radisson Collection Sevilla a todos los efectos conforme a lo indicado en el párrafo anterior.
- (i) la aprobación el 7 de julio de 2021 por la junta general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad, bajo el punto cuarto de su orden del día, de la autorización de la operación vinculada consistente en la venta de las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L., titular del denominado Hotel Vía Castellana, al consejero Ibervalles, S.A, de acuerdo con lo previsto en el artículo 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital y previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad.

El objeto de la compraventa son las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L., titular del denominado Hotel Vía Castellana, con un valor de mercado, de acuerdo con el último informe de valoración a 31 de diciembre de 2020, de 38.500.000 de euros. La transmisión se realizará mediante la compraventa del 100% de las participaciones de la referida sociedad titular de dicho activo.

De conformidad con lo acordado por la junta general de la Sociedad el precio de la compraventa ascenderá a 43.000.000 de euros, del que se descontaría la deuda de la sociedad transmitida, estimada, a 31 de diciembre de 2021, en 13.120.767,26 de euros. El pago del precio se compondrá de un pago inicial y un importe aplazado.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento

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 de la Sociedad celebrado el 7 de julio de 2021 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, estima que el capital circulante (*working capital*) de la Sociedad disponible en ese momento, junto con las disposiciones previstas en los próximos 12 meses de préstamos a largo plazo ya formalizados con entidades financieras y en vigor, es suficiente para cumplir con las necesidades operativas recurrentes de Millenium durante los 12 meses siguientes a la fecha del Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Folleto, cuya lectura íntegra, con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las Nuevas Acciones, se recomienda. 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, 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, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

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 derivada de los acontecimientos en torno a la expansión 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 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 de los ciudadanos.

La disminución de la actividad económica por los efectos del Covid-19 y las medidas adoptadas para contener su propagación están teniendo un impacto material adverso en la economía europea y española. Además, en este momento no es posible estimar con certeza el impacto que tendrá esta pandemia desde un punto vista económico y social en el sector hotelero en el que opera Millenium. Si bien es cierto que el Banco de España ha mejorado sus previsiones económicas en los últimos trimestres como consecuencia de la evolución de los procesos de vacunación a nivel mundial, y en particular en la Unión Europea, —el Banco de España prevé un crecimiento del Producto Interior Bruto de España para el ejercicio 2021 de entre el 4,6% y el 6,8% en sus escenarios “adverso” y “favorable”, respectivamente (Fuente: Proyecciones macroeconómicas de la economía española (2021-2023), junio 2021)— la situación actual continúa siendo incierta. Por su parte, según datos del Servicio Público de Empleo Estatal, el paro registrado en España al término de los meses de mayo y junio de 2021 ascendía a casi 4 millones de personas (3.781.250 y 3.614.339 personas, respectivamente).

En la actualidad el Covid-19 continúa impactando de manera significativa en la actividad de la Sociedad, debido principalmente a las medidas implantadas por las autoridades nacionales e internacionales en relación con la limitación de movimientos, especialmente en lo que respecta al turismo, lo que provoca una significativa disminución de las estancias en los hoteles. En este sentido, el impacto que la pandemia del Covid-19 tendrá finalmente en el negocio y en los resultados de las operaciones de la Sociedad en los próximos trimestres dependerá de diversos factores que no están bajo el control de Millenium.

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, en los últimos meses la Sociedad ha suscrito sendas adendas en relación con los hoteles JW Marriott y Radisson Collection Sevilla (véase el apartado 2.4 del DAR para más información sobre las referidas adendas). No obstante, el Covid-19 no ha tenido un impacto significativo sobre el resto de los hoteles no operativos de Millenium en la medida en que sus contratos de arrendamiento no han sufrido modificaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, y a pesar de los avances en los procesos de vacunación y las medidas que las autoridades nacionales e internacionales están adoptando en relación con el sector turístico, hay una elevada incertidumbre sobre cuándo, y en qué condiciones, se podrá volver a operar con plena normalidad. En todo caso, es probable que mientras la crisis sanitaria no sea resuelta a nivel global el Covid-19 continúe produciendo un impacto negativo en el turismo en general y en nuestro negocio, situación financiera, resultados y previsiones en particular.

Por todo ello, actualmente se desconocen las consecuencias que el 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, 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 del Covid-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, aunque todavía inciertas, podrían tener un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Millenium.

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 mayo de 2021 a 112,3 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, Millenium tiene como objetivo mantener un 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") de hasta el 50%, situándose este indicador en el 30,8% a 31 de mayo de 2021, un 20,8% 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 mayo de 2021 ascendía a 24,16 millones de euros situándose el Ratio LTV en términos netos (i.e. teniendo en cuenta la caja) en el 24,2%.

En el contexto de la crisis sanitaria derivada del Covid-19 y para asegurar la capacidad financiera de Millenium, la Sociedad ha suscrito diversas novaciones con sus acreedores (véanse las notas explicativas 12.1 y 20 de las cuentas anuales consolidadas de Millenium adjuntas al DAR y el apartado 2.4 para más información).

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, seis de los diez hoteles 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 del Covid-19, las previsiones 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 2020 calculado siguiendo las recomendaciones de la *European Public Real Estate Association* (EPRA) publicadas en noviembre de 2016 asciende a 280 millones de euros.

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 31 de mayo de 2021, no se ha realizado una revisión del NAV. Un descenso en el NAV podría derivar en un apunte negativo en la cuenta de *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 sociedades del Grupo Hotusa, uno por Meliá y otro por Radisson), en la actualidad depende del Grupo Hotusa, Meliá y Radisson 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, nuestros hoteles pueden verse afectados negativamente. A este respecto, cualquier circunstancia que afecte negativamente a las operaciones o negocios de Grupo Hotusa, Meliá o Radisson o a su atractivo para los clientes, puede afectar a los ingresos que el Emisor puede 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 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 adquiera 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 tienen derecho a una remuneración variable y a participar en dos planes de incentivos (Promote Plan y IPO Plan), cuya descripción detallada está prevista en la política de gestión de la Sociedad actualmente vigente aprobada por la junta general de la Sociedad celebrada el 27 de julio de 2020. En este sentido, está previsto someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad determinadas modificaciones a la Política de Gestión en el contexto de la ejecución del Contrato de Inversión (conforme este término se define a continuación), según lo previsto en el apartado 0 siguiente. La propuesta de modificación de la Política está pendiente de aprobación, asimismo, por el Consejo de Administración.

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 20% de la revalorización de la Sociedad.

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 tienen derecho 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, Ibervalles, S.A., Pelham Capital, Ltd., Alazady España, S.L. y Siemprelara, S.L.) son titulares, conjuntamente, de aproximadamente un 46% del capital social de la Sociedad. Asimismo, Ibervalles, S.A. es consejero dominical de la Sociedad, mientras que Alazady España, S.L. cuenta con un representante en el consejo de administración de la Sociedad, todo ello sin perjuicio de lo indicado en el apartado 0 siguiente.

No obstante, tal y como se indica en el apartado 0 siguiente, no está previsto a esta fecha que los referidos accionistas de la Sociedad suscriban Nuevas Acciones y, por tanto, verían diluida su participación en la Sociedad. De esta forma, su influencia en la Sociedad se verá reducida proporcionalmente.

Además, tal como se indica también en el apartado 0 siguiente, el Inversor está previsto que alcance un porcentaje de entre un 45% y un 49% del capital social con posterioridad a la ampliación de capital, y que esté representado en el Consejo de Administración por tres consejeros dominicales.

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.

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

Si bien la Sociedad tiene suscrito un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez, respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas a BME Growth, hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y, por lo tanto, 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, desde el 1 de enero de 2021 y hasta el 30 de junio de 2021, se han negociado 178.620 acciones del Emisor por un importe aproximado de 701.230 euros y cuenta con un ratio de liquidez (número de días con operaciones / número de sesiones del periodo) del 36%.

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

El capital social del Emisor a la fecha del DAR asciende a 54.601.101,00 de euros, dividido en 54.601.101 de acciones de 1,00 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, con fecha 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 de 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 mismo en todo lo no previsto en el 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. 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 como se explica en el apartado 3.2 siguiente está previsto que el Aumento se ejecute en dos fases, una primera en torno al próximo 29 de julio de 2021, en la que se suscribirán, desembolsarán y emitirán acciones por importe de, al menos, 80.000.000 de euros y una segunda, que tendrá lugar en o con anterioridad al 31 de marzo de 2022, por un importe máximo de 170.000.000 (de los que el Inversor suscribirá un máximo de 100.000.000 de euros).

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

Según se vayan emitiendo, la Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en BME Growth una vez realizada la inscripción de las Nuevas Acciones como anotaciones en cuenta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”).

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión, 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 por la normativa aplicable. Dichos documentos se adjuntan como **Anexo II** y **Anexo III**, respectivamente, al Documento de Ampliación.

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

- Importe total efectivo: un máximo de 180.000.000 de 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 está previsto que el Inversor lleve a cabo dos desembolsos:
 - i) 80.000.000 de euros (para la suscripción de 20.000.000 de acciones) en torno al 29 de julio de 2021, sujeto a la aprobación de este DAR (el “**Primer Desembolso**”); y
 - ii) un máximo de 100.000.000 de euros (para la suscripción de un máximo de 25.000.000 de acciones) no más tarde del 31 de marzo de 2022 (el “**Segundo Desembolso**”).

La fecha concreta del Primer y Segundo Desembolso 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 Desembolso 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 abono del Segundo Desembolso.

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

- Gobierno corporativo: en la fecha del Primer Desembolso está previsto se lleven a cabo, entre otras, las siguientes actuaciones:
 - i) Tomar razón de la dimisión de Ibervalles, S.A., D. Ignacio Aranguren, D. Remigio Iglesias y D. Jorge Sanz como miembros del Consejo de Administración y de las Comisiones de las que ellos o sus representantes formen parte.
 - ii) Acordar el nombramiento por cooptación de tres miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, con la categoría de dominicales, en representación del Inversor, y de las distintas Comisiones del Consejo de Administración, conforme a lo previsto en el Contrato de Inversión.
 - iii) Aprobar la convocatoria de una Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad para, entre otros, fijar el número de miembros del Consejo de Administración en nueve, ratificar y reelegir a los nuevos consejeros nombrados por cooptación en representación del Inversor y modificar la Política de Gestión de la Sociedad.

- iv) Ejecutar el acuerdo de resolución y terminación del contrato de suscripción de nuevas acciones suscrito entre Ibervalles, S.A. y la Sociedad el 10 de junio de 2019.

Se hace constar que, a la fecha del DAR, el Consejo de Administración no ha formalizado los acuerdos a los que se refiere este apartado. Consecuentemente, estos deberán ser, en su caso, aprobados por el referido órgano y, en caso de resultar preceptivo, serán comunicadas al mercado conforme a la legislación aplicable, en particular, se pondrá a disposición del mercado y de los accionistas toda la documentación relacionada con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria indicada en el apartado (iii) anterior.

- 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 el Segundo Desembolso sin el previo consentimiento del Inversor.

Por otro lado, según la información de la que dispone la Sociedad, se hace constar que Ibervalles, S.A. ha comunicado a la Sociedad que ha concedido una opción de compra sobre las 12.670.463 acciones de las que es titular en la Sociedad.

Sin perjuicio del compromiso del Inversor de suscribir Nuevas Acciones en el Primer Desembolso, 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 o estratégicos, 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.

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 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 0 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.

Los consejeros de la Sociedad no suscribirán Nuevas Acciones.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan

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 Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las Nuevas Acciones serán 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 Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

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 a BME Growth

Además de los asesores mencionados en otros apartados del Documento de Ampliación, Uría Menéndez, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en la Calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (España), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con el Aumento.

Asimismo Banco Santander, S.A., con N.I.F. A-39000013 y domicilio en Paseo de Pereda, 9-12, Santander (España), actúa como Global Advisor y Banco Agente del Aumento.

**ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE LA SOCIEDAD
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, JUNTO CON
LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE AUDITORÍA**

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

**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020**

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2020, 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 2020, 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 balance al 31 de diciembre de 2020, un importe neto de 338.654 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 la valoración realizada por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte de los expertos independientes y de la Dirección del Grupo. El detalle de las diferentes metodologías empleadas y los análisis de 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 por la Dirección, como las tasas de descuento o las "yields" de salida, nos ha hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

- ▶ La revisión del modelo de valoración utilizado por los expertos independientes, 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 4.2 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, las cuales, según se indica en la nota 2.6, derivada de las circunstancias extraordinarias del mercado causadas por la crisis sanitaria del Covid-19, están sujetas a una incertidumbre material de valoración. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 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.

2021 Núm. 01/21/04922

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

16 de marzo de 2021

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº SQ530)

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



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

Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2020

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/20	31/12/19
ACTIVO NO CORRIENTE		354.027.732	319.933.723
Inmovilizado material	6	13.848.592	12.229.073
Inversiones inmobiliarias	7	338.654.000	307.464.233
Inversiones financieras a largo plazo	8	1.525.140	240.417
Activos por Impuesto diferido	14	-	-
ACTIVO CORRIENTE		31.415.805	54.566.770
Existencias	9	412.794	127.329
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.816.260	7.468.281
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	3.197.947	1.645.914
Deudores varios	8	3.423	-
Créditos con las Administraciones Públicas	14	4.614.890	5.822.367
Inversiones financieras a corto plazo	8	2.305.214	645.827
Otros activos corrientes	8	208.785	69.793
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	20.672.752	46.255.540
TOTAL ACTIVO		385.443.537	374.500.493
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		274.091.958	266.898.446
Fondos propios		274.534.309	267.415.804
Capital	11.1	54.601.101	50.000.000
Prima de emisión	11.2	157.593.204	139.188.800
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	78.392.525	55.705.980
Acciones de la Sociedad Dominante	11.4	(1.057.080)	(263.946)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(14.995.441)	22.784.970
Ajustes por cambios de valor	11.5	(442.351)	(517.358)
PASIVO NO CORRIENTE		94.054.143	93.600.979
Deudas a largo plazo		88.345.421	87.892.257
Deudas con entidades de crédito	12.1	69.960.052	73.050.997
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	13.324.592	13.743.278
Derivados	12.2	442.351	517.358
Otros pasivos financieros	12.3	4.618.426	580.624
Pasivos por impuesto diferido	14	5.708.722	5.708.722
PASIVO CORRIENTE		17.297.436	14.001.068
Provisiones a corto plazo	13	53.034	53.034
Deudas a corto plazo		6.797.324	6.985.588
Deudas con entidades de crédito	12.1	4.702.864	4.227.903
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	1.182.071	1.340.574
Otros pasivos financieros	12.3	912.389	1.417.111
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		10.376.749	6.930.363
Proveedores y acreedores varios	12.4	7.728.955	1.613.409
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12.4	550.000	4.316.365
Deudas con las Administraciones Públicas	14	1.699.401	556.835
Anticipos de clientes	12.4	398.393	443.754
Otros pasivos corrientes		70.329	32.083
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		385.443.537	374.500.493

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020

Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresada en euros)

	Notas	2020	2019
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		8.056.407	4.538.994
Ingresos por arrendamientos	7.4 y 16.1	6.216.462	4.267.656
Ingresos por servicios prestados	16.1	1.427.203	219.975
Ingresos por ventas	16.1	412.742	51.363
Aprovisionamientos		(203.654)	(34.241)
Otros ingresos de explotación		72.629	27.624
Gastos de personal	16.2	(4.193.932)	(5.751.158)
Otros gastos de explotación		(2.892.963)	(1.035.290)
Servicios exteriores	16.3	(1.973.647)	(691.035)
Tributos		(919.316)	(344.255)
Pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar	8.1	(506.487)	-
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	(12.676.196)	19.046.629
Amortización del inmovilizado	6	(673.971)	(94.868)
Deterioros del inmovilizado	6	(981.292)	-
Beneficios en combinaciones de negocios	5	-	6.835.482
Otros resultados		-	(1.191)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(13.999.459)	23.531.981
Ingresos financieros			
		94	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		94	-
Gastos financieros			
	16.4	(993.405)	(713.473)
Por deudas con terceros		(993.405)	(713.473)
Diferencias de cambio		(2.671)	-
RESULTADO FINANCIERO		(995.982)	(713.473)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(14.995.441)	22.818.508
Impuestos sobre beneficios	14	-	(33.538)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(14.995.441)	22.784.970
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(14.995.441)	22.784.970
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	4.19	-0,29	0,44

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 2020

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019
Resultado consolidado del ejercicio (I)		(14.995.441)	22.784.970
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	(62.688)	(244.407)
Por otros ajustes	11.3	(735.443)	(6.135.171)
Efecto impositivo	11.5	-	(86.680)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		(798.131)	(6.466.258)
Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	137.695	147.745
Efecto impositivo	11.5	-	(18.494)
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)		137.695	129.251
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		(15.655.877)	16.447.963
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		(15.655.877)	16.447.963
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 2020

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(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 2018	59.014.000	-	(559.353)	-	1.584.202	(315.522)	59.723.327
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(6.135.171)	-	22.784.970	(201.836)	16.447.963
Operaciones con socios o propietarios:	(9.014.000)	139.188.800	60.816.302	(263.946)	-	-	190.727.156
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 11.1)	(9.014.000)	139.188.800	60.811.200	-	-	-	190.986.000
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	5.102	(263.946)	-	-	(258.844)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.584.202	-	(1.584.202)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50.000.000	139.188.800	55.705.980	(263.946)	22.784.970	(517.358)	266.898.446
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

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 2020

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(14.995.441)	22.818.508
Ajustes del resultado		15.833.928	(25.073.770)
Amortización del inmovilizado	6	673.971	94.868
Correcciones valorativas por deterioro	6 y 8.1	1.487.779	-
Ingresos financieros		(94)	-
Gastos financieros	16.4	993.405	713.473
Diferencias de cambio		2.671	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	12.676.196	(19.046.629)
Otros ingresos y gastos	5	-	(6.835.482)
Cambios en el capital corriente		4.469.350	139.679
Existencias		(285.465)	9.555
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.015.799)	(5.543.930)
Otros activos corrientes		(147.798)	(39.227)
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.880.166	5.717.396
Otros pasivos corrientes		38.246	(4.115)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(897.870)	(722.458)
Pagos de intereses		(897.964)	(722.458)
Cobros de intereses		94	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.409.967	(2.838.041)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(46.805.250)	(214.551.465)
Inmovilizado material		(550.880)	(47.195)
Inversiones inmobiliarias		(44.420.159)	(199.019.371)
Otros activos financieros		(1.834.211)	(441.851)
Unidad de negocio	5	-	(15.043.048)
Pagos por inversiones		675.760	3.800
Inversiones inmobiliarias	7	675.659	-
Otros activos financieros		101	3.800
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(46.129.490)	(214.547.665)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		19.680.166	184.591.985
Emisión de instrumentos de patrimonio	11.1	22.303.152	184.850.829
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	(2.735.362)	(377.257)
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	112.376	118.413
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		(3.540.760)	58.553.851
Emisión		1.057.713	60.919.241
Deudas con entidades de crédito		1.057.713	60.917.011
Otras deudas		-	2.230
Devolución y amortización de		(4.598.473)	(2.365.390)
Deudas con entidades de crédito		(4.491.178)	(2.276.163)
Otras deudas		(107.295)	(89.227)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		16.139.406	243.145.836
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(2.671)	-
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(25.582.788)	25.760.130
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		46.255.540	20.495.410
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	20.672.752	46.255.540

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 2020

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante” o “Millennium”) y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo” o “Grupo Millennium”), 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.

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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") (ver Nota 5). 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 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 Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	(**)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
MHRE San Roque, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	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 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

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

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

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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2020, 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, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 2020 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 fueron las primeras que el Grupo presentó bajo NIIF-UE y fueron preparadas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Tal y como se indica en la Nota 1, con anterioridad al 31 de julio de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que la fecha de primera aplicación de las NIIF-UE adoptada para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 fue el 31 de julio de 2018.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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.

2.2. Imagen fiel

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

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

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, los Administradores de Millennium 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 2.6), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

2.4. 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 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Como se indica en la Nota 1, con fecha 10 de diciembre de 2019 se incorporaron al perímetro de consolidación las sociedades dependientes Alcaidesa Holding y Alcaidesa Golf, y con fecha 19 de diciembre de 2019 la dependiente MHRE San Roque, S.L. Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta en cuanto a la adecuada comprensión de las cifras.

2.5. 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 MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto f) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) La participación de los socios minoritarios, en caso de existir, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Dicha participación de los socios minoritarios en:
 - El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Socios externos” del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- 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 2020 y 2019 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

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

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España declaró, el 14 de marzo de 2020, el “estado de alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo. En este sentido, a través de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, del Ministerio de Sanidad, el Gobierno declaró la suspensión de apertura al público de los hoteles y otros establecimientos turísticos en el plazo máximo de siete días naturales, es decir, antes del 26 de marzo de 2020, y hasta la finalización del estado de alarma (21 de junio de 2020).

Posteriormente, durante la segunda mitad del año 2020 el Gobierno de España y las comunidades autónomas han tomado actuaciones coordinadas 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 en la actividad de hostelería, entre otras. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores de la Sociedad Dominante han adoptado distintas medidas de actuación, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante, 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: como se mencionó anteriormente, con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del estado de alarma, la totalidad de los hoteles operativos del Grupo han permanecido cerrados al público, dependiendo del hotel, desde el 19 y el 23 de marzo de 2020 hasta principios de julio de 2020, en el caso del Hotel Eurostars Lucentum, y principios de agosto de 2020, en el caso del Hotel Meliá Bilbao, variando la fecha de reapertura en función de la demanda turística que recibió cada hotel. Por su parte, el Hotel Vía Castellana aún sigue cerrado por encontrarse medicalizado por la Comunidad de Madrid.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En este contexto, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos suscritos vigentes sobre los hoteles que se encuentran en operación, durante el ejercicio, el Grupo ha suscrito sendas adendas con los arrendatarios de los hoteles Meliá Bilbao, Eurostars Lucentum de Alicante y Vía Castellana de Madrid, para regular las rentas del presente ejercicio 2020 y parte de las de 2021 (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 los hoteles que está previsto que se inauguren en 2021 (futuros Radisson Collection Sevilla y Radisson Collection Bilbao) sea necesario otorgar adendas que regulen las rentas del año 2021.

Los mencionados nuevos acuerdos suponen, en general, aplazamientos y, en menor medida, bonificaciones, de las rentas durante un período limitado, gracias a los cuales el Grupo ha aprovechado para acordar, en los contratos en los que el operador tenía la capacidad para terminar el contrato, asegurar su mantenimiento durante los próximos años. En el caso particular del Hotel Eurostars Lucentum, la renovación del contrato de arrendamiento vigente, que vencía el 31 de agosto de 2020, acordando ampliar el mismo 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. En el caso del Hotel Vía Castellana, también se acordó 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 (Nota 7.4).

Las bonificaciones acordadas se registraron, a partir de su fecha de formalización, de acuerdo con la normativa contable de aplicación (NIIF16), linealizando su impacto en los ingresos por arrendamiento durante el plazo restante de duración de cada uno de los contratos. En este sentido, el impacto que tendrán las medidas acordadas es una reducción en las rentas totales asociadas a estos contratos, por un importe de 293 miles de euros y que será reconocido en los resultados del Grupo a lo largo de un plazo aproximado de 4 años. Dicho importe bonificado representa un 5% del total de las rentas fijas previstas inicialmente para todo el ejercicio 2020, relativas a los hoteles en operación. Asimismo, en la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio 2020 se reconoció una pérdida por deterioro de las cuentas a cobrar por importe de 506 miles de euros (Nota 8.1).

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En relación con los campos de golf que explota temporalmente el Grupo, con motivo del estado de alarma decretado por el Gobierno, los mismos han permanecido cerrados al público desde el 15 de marzo de 2020 y hasta el 18 de mayo de 2020. Ante esta situación, previendo una disminución significativa, tanto en los ingresos por la práctica del golf (*green fee*) como en los vinculados a la realización de eventos (bodas, bautizos, etc.), el 16 de marzo de 2020 se realizó un ERTE por causa de fuerza mayor, que afectó a 16 empleados (100% de su jornada) y el 23 de marzo de 2020 se sumaron al ERTE otros 37 empleados (24 empleados al 100% de su jornada y 13 empleados a jornada parcial). A partir de la reapertura de los campos de golf se han ido reincorporando empleados, pero la situación no ha llegado a normalizarse, debido a las medidas adoptadas durante la segunda mitad del año 2020, por parte del Gobierno de España y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como la limitación a la movilidad intracomunitaria y el cierre total o parcial de la actividad de hostelería, entre otras. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2020, 24 empleados continuaban en ERTE (15 empleados al 100% de su jornada y 9 empleados a jornada parcial).

- Riesgo de liquidez: las bonificaciones y/o aplazamiento de rentas acordadas con los inquilinos de los hoteles en operación descritas en el apartado anterior, han mermado los flujos de efectivo previstos para el ejercicio 2020. En este sentido, el Grupo ha acordado con las entidades financieras carencias en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante y en el arrendamiento financiero inmobiliario sobre el Hotel Vía Castellana de Madrid, de 12 meses de amortización de capital en ambos casos (Nota 12.1). 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 12.1).

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos, del 25,5% y un fondo de maniobra positivo de 14 millones de euros, teniendo en cuenta una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe 21 millones de euros, así como 1,5 millones de euros en una imposición a corto plazo (Nota 8.2).

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante 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 2020, las medidas adoptadas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 51,5 millones de euros (Notas 12.1 y 20), el Grupo podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del estado de situación financiera: durante el ejercicio 2020, 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 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.
 - Bonificaciones de rentas a inquilinos.
 - Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida (*exit yields*) derivadas de la incertidumbre futura.

Como consecuencia, las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio por los expertos externos contratados por el Grupo muestran un descenso en el valor total de la cartera de activos (Nota 7), y teniendo en cuenta el escenario de elevada incertidumbre sobre el que se han realizado dichas valoraciones, los valoradores han incluido en sus informes de valoración una “incertidumbre material de valoración”, de conformidad con lo previsto en las RICS, indicando que las mismas están expuestas a un grado de certeza inferior al que resultaría en condiciones normales. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de “incertidumbre material de valoración” no significa que no se pueda confiar en ellas, sino que deben usarse con mayor cautela.

- 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 la Sociedad Dominante 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 nuevos acuerdos alcanzados 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, sobre la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, al 30 de junio de 2020 se había dotado una provisión sobre los saldos pendientes de cobro con el arrendatario del Hotel Vía Castellana por importe de 1.187 miles de euros. Sin embargo, dado que con fecha 25 de noviembre de 2020 se llegó finalmente a un acuerdo con este arrendatario, regulando las rentas del ejercicio 2020 y parte de las del ejercicio 2021, se procedió a revertir parte de dicha provisión y a aplicar un importe de 503 miles de euros (Nota 8.1). Sin embargo, con posterioridad a dicho acuerdo, todos los arrendatarios de los hoteles operativos se encuentran al corriente de pagos.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 la Sociedad Dominante 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 2020 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)	2020
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(4.244.413)
	(4.244.413)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.244.413)
	(4.244.413)

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

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

- 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

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

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

4.2. 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 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. No obstante, en el ejercicio 2020 los valoradores han incluido en sus informes de valoración una "incertidumbre material de valoración", de conformidad con lo previsto en las RICS tal y como se indica en la Nota 2.6.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 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 2020, para financiar el hotel Vía Castellana que forma parte de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 7 y 12.1).

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

- **Activos por derechos de uso – 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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.

- **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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

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

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

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 2020 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 generan rentas actualmente, dado que los demás inmuebles se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión (ver Notas 7 y 16.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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.

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:

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- 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.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- 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.

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 2020 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que Millenium distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Millenium estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Millenium en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

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

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

4.16. Combinaciones de negocios

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

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

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

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

4.17. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

4.18. Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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 2020

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

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

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

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

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

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

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 ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2020.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2019:

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

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

4.19. Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

	31/12/20	31/12/19
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	(14.995.441)	22.784.970
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	51.715.458	51.930.809
Resultado básico por acción (euros)	-0,29	0,44

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

5. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Adquisición de Alcaidesa Holding, S.A.U.

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

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

Si esta combinación de negocios se hubiese realizado el 1 de enero de 2019, hubiera aportado una cifra de negocios de 4,2 millones de euros y un resultado negativo de 0,6 millones de euros a la cuenta de resultados separada del ejercicio 2019 del Grupo consolidado.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas	Combinación de negocios	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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Las altas del ejercicio 2020 en activos por derecho de uso corresponden al arrendamiento de un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo nº 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 presente ejercicio corresponden, principalmente, a la reforma de la casa club de los campos de golf denominados “Alcaidesa Link” 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, de los activos asociados a dichos campos de golf, se contabilizó un deterioro de valor por importe de 981 miles de euros.

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

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

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 2020 (60.000 euros en 2019 - ver Nota 17.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 nº 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 caja ejercicio, son los siguientes:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	97.500	88.618
Entre uno y cinco años	413.649	271.774
Más de cinco años	2.517.778	31.851
TOTAL	3.028.927	392.243

6.2. Otro inmovilizado material arrendado

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

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Maquinaria	109.660	194.949
Elementos de transporte (buggies)	251.063	389.168
TOTAL	360.723	584.117

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

- El plazo de los arrendamientos es de 5 años en todos los casos y vencen en junio de 2021, julio de 2022, enero de 2023 y agosto de 2023.
- El tipo de interés es fijo (2,90%).
- Los gastos de conservación y mantenimiento son por cuenta del arrendatario (la sociedad del Grupo Alcaidesa 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	194.115	207.812
Entre uno y cinco años	203.825	399.273
Más de cinco años	-	-
TOTAL	397.940	607.085

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene 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 19, Cabezas 15 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Vista Eder	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2019, 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 19, Córdoba	En desarrollo

7.1. Movimientos del ejercicio

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

(Euros)	31/12/19	Altas	Bajas	Trasposos	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 ha adquirido un inmueble sito en la calle Caldereros nº 3 de Córdoba, por importe de 1.200.000 euros y una parcela sita en la calle Cabezas nº 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 ha adquirido 25 plazas de garaje en el inmueble sito en Paseo de la Castellana nº 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 2020

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 ha adquirido el Palacio Vista Eder, sito en el Paseo de Miraconcha nº 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 nº 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 constituyen 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 incluyen 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.

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

(Euros)	31/12/18	Altas	Trasposos	Combinación de negocios (Nota 5)	Cambios en valor razonable	31/12/19
Hoteles en explotación	62.000.000	51.074.207	-	-	5.725.793	118.800.000
Hoteles en desarrollo	12.500.000	141.486.163	6.030.001	13.700.000	13.320.836	187.037.000
Anticipos	-	7.657.234	(6.030.001)	-	-	1.627.233
TOTAL	74.500.000	200.217.604	-	13.700.000	19.046.629	307.464.233

El 27 de marzo de 2019 Millenium adquirió por 23.500 miles de euros un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 232 miles de euros.

El 4 de abril de 2019 la sociedad del Grupo Varia adquirió por 8.500 miles de euros un inmueble sito en la calle Rioja nº 26 de Sevilla, que junto con el inmueble sito en Plaza de la Magdalena 1 de la misma ciudad formarán el futuro Hotel Radisson Collection Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 227 miles de euros.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El 26 de abril de 2019 Millenium adquirió por 5.715 miles de euros dos inmuebles sitios en la Plaza San Francisco nº 11 y 12 de Sevilla, que juntos formarán el futuro Hotel Alma Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 150 miles de euros.

El 24 de septiembre de 2019 Millenium adquirió por 1.300 miles de euros un inmueble sito en la calle Cabezas nº 19 de Córdoba, para el cual había abonado previamente en febrero de 2019 un anticipo de 130 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 203 miles de euros.

El 31 de octubre de 2019 Millenium adquirió por 82.000 miles de euros dos edificios sitios en la calle Carrera de San Jerónimo nº 9 y 11 de Madrid, que juntos formarán el futuro Hotel JW Marriott, y para el cual se abonó previamente en agosto de 2019 un anticipo de 4.100 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 2.129 miles de euros.

El 7 de noviembre de 2019, Millenium adquirió por 49.285 miles de euros el Hotel Meliá de Bilbao, ascendiendo los gastos asociados a esta adquisición a 463 miles de euros.

En mayo y octubre de 2019 Millenium abonó dos anticipos de 900 miles de euros cada uno, para la compra de un terreno en la provincia de Cádiz. Posteriormente, Millenium cedió su posición en el contrato de opción de compra de dicho terreno en favor de su filial MHRE San Roque, S.L.U. y el 27 de diciembre de 2019, esta filial adquirió dicho terreno por importe total de 18.000 miles de euros, ascendiendo los gastos asociados a esta adquisición a 187 miles de euros.

Asimismo, dentro del epígrafe de anticipos se incluía el depósito de 627 miles de euros realizado en garantía de la subasta para la compra del edificio "Palacio de La Tinta" en Málaga y el anticipo de 1.000 miles de euros abonado el 19 de diciembre de 2019, para la compra de dos locales situados en la planta baja del futuro Hotel JW Marriott.

El resto de altas del ejercicio 2019 constituyeron costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 6.700 miles de euros, dentro del cual se incluían 528 miles de euros de gastos financieros (Nota 12.1).

7.2. Otra información sobre las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias se encuentran por un lado hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 74.499.592 euros (78.242.089 euros a 31 de diciembre de 2019), y, por otro lado, se mantiene un arrendamiento financiero por importe de 14.108.723 euros (14.476.767 euros a 31 de diciembre de 2019) sobre el hotel Vía Castellana (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 2020

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 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%

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

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
Hoteles en explotación a 31/12/20	116.200.000	119.400.000	113.100.000
Hoteles en explotación a 31/12/19	118.800.000	122.300.000	115.600.000

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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
Hoteles en desarrollo a 31/12/20	222.454.000	226.930.000	217.878.000
Hoteles en desarrollo a 31/12/19	187.037.000	190.739.000	182.650.000

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. Ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 29 de junio de 2020 se ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020, que incluye el aplazamiento de las rentas durante un período limitado, y acordando ampliar el mismo 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. La renta de este arrendamiento hasta agosto de 2025 será fija y con posterioridad, durante el siguiente período de 5 años, se formará con una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado.
- Arrendamiento del Hotel Vía Castellana por un plazo inicial que finalizaba en febrero de 2024. Ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 25 de noviembre de 2020 se ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020 y parte de las del ejercicio 2021, que incluye 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. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado.
- Arrendamientos del futuro Hotel Radisson Collection Sevilla, del futuro Hotel Radisson Collection Bilbao y del futuro Hotel Alma Sevilla, todos ellos con una duración de 20 años y que comenzarán a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento de estos hoteles se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- 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 ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020, que incluye 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 deberán ser pagadas durante el año 2021 de forma proporcional.
- 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 arrendado. 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 (Nota 20).
- Arrendamiento del futuro Hotel Vista Eder 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 arrendado. 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.

Por otra parte, el Hotel Vía Castellana está provisto de 47 plazas de garaje arrendadas al operador del hotel. Adicionalmente, el inmueble cuenta con otras 47 plazas de garaje que se arriendan a terceros distintos del operador del hotel, mediante contratos mensuales prorrogables tácitamente. Estos últimos arrendamientos generan actualmente rentas fijas por aproximadamente 12 miles de euros anuales.

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

- Arrendamiento de un local destinado a restaurante hasta el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con la adenda firmada el 29 de diciembre de 2020. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimientos en diciembre de 2022, en marzo de 2024 y en enero de 2029 para los dos restantes. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Por último, en relación con el edificio sito en calle Rioja nº 26 de Sevilla, la sociedad dependiente Varia ha arrendado a un tercero un local comercial que se está construyendo en la planta baja del futuro Hotel Radisson Collection Sevilla. El plazo del arrendamiento es de 5 años, a computar desde la apertura del local al público, 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.

Los ingresos provenientes de todos los contratos de arrendamiento operativo mencionados han ascendido a 6.216.462 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 (4.267.656 euros en 2019 - ver Nota 16.1).

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

(Euros)	2020	2019
Suministros	21.818	50.651
Tributos	421.675	287.824
Otros gastos de explotación	137.214	100.787
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar	503.317	-
TOTAL	1.084.024	439.262

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)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	5.665.440	5.990.526
Entre uno y cinco años	21.038.501	21.626.642
Más de cinco años	89.124	1.168.750
TOTAL	26.793.065	28.785.918

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

7.5. Inversiones inmobiliarias adquiridas mediante arrendamientos financieros

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

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hotel Vía Castellana	38.500.000	40.700.000
TOTAL	38.500.000	40.700.000

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)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	987.956	1.132.762
Entre uno y cinco años	13.120.767	5.082.504
Más de cinco años	-	8.261.501
TOTAL	14.108.723	14.476.767

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Activos financieros a largo plazo						
Activos financieros a coste amortizado	3.425	3.425	1.521.715	236.992	1.525.140	240.417
	3.425	3.425	1.521.715	236.992	1.525.140	240.417
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	5.715.369	2.361.534	5.715.369	2.361.534
	-	-	5.715.369	2.361.534	5.715.369	2.361.534
TOTAL	3.425	3.425	7.237.084	2.598.526	7.240.509	2.601.951

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

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	3.425	3.425	1.521.715	236.992	1.525.140	240.417
	3.425	3.425	1.521.715	236.992	1.525.140	240.417
Activos financieros a corto plazo						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	3.197.947	1.645.914	3.197.947	1.645.914
Deudores varios	-	-	3.423	-	3.423	-
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	-	-	2.305.214	645.827	2.305.214	645.827
Otros activos corrientes	-	-	208.785	69.793	208.785	69.793
	-	-	5.715.369	2.361.534	5.715.369	2.361.534
TOTAL	3.425	3.425	7.237.084	2.598.526	7.240.509	2.601.951

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)	31/12/20	31/12/19
Clientes	313.271	481.976
Facturas pendientes de formalizar	2.078.009	195.938
Efectos comerciales en cartera	806.667	968.000
TOTAL	3.197.947	1.645.914

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El saldo de facturas pendientes de formalizar al 31 de diciembre de 2020 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).

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de facturas pendientes de formalizar correspondía en su mayoría a la factura pendiente de emitir al cierre del ejercicio, por la renta variable devengada en el último trimestre del ejercicio por el arrendamiento del Hotel Vía Castellana (ver Nota 7.4) y también incluía el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) del ejercicio 2019 de dicho hotel, que se repercute al arrendatario.

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

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)	31/12/20	31/12/19
Saldo inicial	-	-
Dotaciones	(1.959.207)	-
Reversiones	1.452.720	-
Aplicaciones	503.982	-
Saldo final	(2.505)	-

Los movimientos del ejercicio están vinculados principalmente a los saldos con el arrendatario del Hotel Vía Castellana que estuvieron pendientes de cobro a lo largo del ejercicio y cuya regularización se produjo finalmente con la firma de un acuerdo de fecha 25 de noviembre de 2020 (Nota 7.4).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Inversiones financieras a largo plazo		
Depósitos	1.413.425	3.425
Fianzas	111.715	236.992
TOTAL	1.525.140	240.417
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	1.592.750	392.852
Fianzas	712.464	252.975
TOTAL	2.305.214	645.827

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

Al 31 de diciembre de 2020, dentro de los depósitos a largo plazo se incluyen 1.410.000 euros de 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. A esa misma fecha, dentro de los depósitos a corto plazo se incluye un depósito a plazo fijo por importe de 1,5 millones de euros, con un tipo de interés de mercado y vencimiento en 2021.

Al 31 de diciembre de 2019, dentro de los depósitos a corto plazo se incluían 300.000 euros de un depósito *escrow* retenido al vendedor de los edificios donde se está construyendo el futuro Hotel JW Marriott (ver Notas 7.1 y 12.3) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones, que fueron liquidadas durante el presente ejercicio.

9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Mercadería tienda golf	91.201	68.270
Otros aprovisionamientos	11.069	18.624
Anticipos a proveedores	310.524	40.435
TOTAL	412.794	127.329

No se ha dotado en 2020 ni 2019 provisión alguna por deterioro.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 2020 es 20.672.752 euros (46.255.540 euros a 31 de diciembre de 2019). 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 2020, el capital social de Millenium está compuesto por 54.601.101 acciones (50.000.000 acciones a 31 de diciembre de 2019) 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, es el siguiente:

Accionista	% Particip.	
	31/12/20	31/12/19
Ibervalles, S.L. (controlada por la familia Isidro Rincón)	23,21%	24,83%
Pelham Capital, Ltd.	9,82%	9,93%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	8,22%	5,60%
Siemprelara, S.L. (controlada por Leopoldo del Pino)	5,13%	5,60%

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 de Millenium con derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de Millenium 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 han suscrito 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, por lo que el importe efectivo total correspondiente al aumento fue de 23.005.505 euros.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2019

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

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

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

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

Los costes de las ampliaciones de capital del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 ascendieron a 702.353 euros (6.135.171 euros en 2019) y se han registrado como menor importe de reservas (ver Nota 11.3).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

11.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se ha producido 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 de Millenium el 18 de diciembre de 2019, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020. Por su parte, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, se produjo un incremento en la prima de emisión de 139.188.800 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2019, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019 (ver Nota 11.1).

11.3. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

(Euros)	Saldo al 31/12/19	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 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 11.4).

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 2020, se incluye un importe de 57.770.640 euros del que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital (ver Nota 11.1).

11.4. Acciones de la Sociedad Dominante

Durante el ejercicio Millenium adquirió 593.087 acciones propias (74.986 acciones en 2019) a un precio medio de 4,61 euros por acción (5,03 euros por acción en 2019), y vendió 24.935 acciones propias (22.605 acciones propias en 2019) a un precio medio de 4,83 euros por acción (5,20 euros por acción en 2019). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -33.090 euros (3.845 euros en 2019), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 11.3). Por otra parte, durante el ejercicio se entregaron 396.731 acciones de Millenium (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 2020 la Sociedad Dominante mantenía en cartera 223.802 acciones propias que representan un 0,4% del capital social (52.381 acciones propias que representaban un 0,1% del capital social al 31 de diciembre de 2019).

11.5. Ajustes por cambio de valor

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

(Euros)	Saldo al 31/12/19	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos) (Nota 14.2)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias (Nota 14.2)	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)

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	87.903.070	87.374.899
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	69.960.052	73.050.997
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.1)	13.324.592	13.743.278
Otros pasivos financieros (Nota 12.3)	4.618.426	580.624
Instrumentos financieros derivados de cobertura	442.351	517.358
Permutas financieras de tipo de interés (Nota 12.2)	442.351	517.358
	88.345.421	87.892.257
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	15.474.672	13.359.116
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	4.702.864	4.227.903
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.1)	1.182.071	1.340.574
Otros pasivos financieros (Nota 12.3)	912.389	1.417.111
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12.4)	8.677.348	6.373.528
	15.474.672	13.359.116
TOTAL	103.820.093	101.251.373

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 2020

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito	4.702.864	5.331.201	5.363.494	5.398.283	12.979.637	41.757.227	70.829.842	75.532.706	
Acreedores 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	
Acreedores 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	

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019, 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	4.227.903	4.759.654	4.998.593	5.029.187	5.060.244	54.232.564	74.080.242	78.308.145	
Acreedores por arrendamiento financiero	1.340.574	1.393.411	1.417.665	1.313.747	1.356.954	8.261.501	13.743.278	15.083.852	
Derivados	-	229.328	99.333	88.474	77.125	23.098	517.358	517.358	
Otros pasivos financieros	1.417.111	90.951	93.342	54.266	303.132	38.933	580.624	1.997.735	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.373.528	-	-	-	-	-	-	6.373.528	
TOTAL	13.359.116	6.473.344	6.608.933	6.485.674	6.797.455	62.556.096	88.921.502	102.280.618	

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

12.1. Deudas con entidades de crédito

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

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				74.499.592	70.041.751	4.457.841
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	11.502.448	10.953.726	548.722
Hotel Radisson Sevilla (Plaza Magdalena 1)	Euro	2,70%	2025	4.910.000	4.730.000	180.000
Hotel Radisson Sevilla (Rioja 26)	Euro	2,65%	2025	4.517.200	4.351.600	165.600
Hotel Radisson Bilbao	Euro	2,38%	2026	12.100.000	11.884.000	216.000
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 1	Euro	Euribor + 1,5%	2030	16.402.578	14.720.759	1.681.819
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 2	Euro	Euribor + 1,5%	2026	1.756.866	1.443.166	313.700
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euro	Euribor + 1%	2036	15.987.094	15.067.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euro	Euribor + 1%	2036	1.275.406	1.195.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euro	Euribor + 2%	2036	6.048.000	5.696.000	352.000
Otros préstamos				953.509	788.091	165.418
Bankinter	Euro	Euribor + 1,95%	2025	203.509	159.872	43.637
Bankinter (ICO Alcaidesa Golf)	Euro	1,50%	2025	750.000	628.219	121.781
Arrendamiento financiero				14.506.663	13.324.592	1.182.071
Hotel Vía Castellana	Euro	Euribor +1,25%	2025	14.108.723	13.120.767	987.956
Buggies Golf	Euro	2,90%	2022	277.420	146.346	131.074
Maquinaria Golf	Euro	2,90%	2023	67.521	42.721	24.800
Maquinaria Golf	Euro	2,90%	2021	18.857	-	18.857
Maquinaria Golf	Euro	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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

Durante el ejercicio 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).

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 inclusive. Es decir, durante dicho período el Grupo pagará únicamente cuotas de intereses. Como consecuencia de esta carencia, a partir de mayo de 2021 las cuotas de amortización del capital se incrementan hasta la finalización 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 inclusive. Es decir, durante dicho período el Grupo pagará 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 destinará a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (Tramo B de la financiación) y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra.

Adicionalmente, con posterioridad al cierre del ejercicio se han obtenido los siguientes préstamos (Nota 20):

- 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 conformarán el futuro Hotel Radisson Collection Sevilla (Tramos A y C), para incluir un nuevo préstamo por importe de 9 millones de euros, que se destinará a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (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 estará sujeto a un tipo de interés fijo de 3,37% y manteniendo el calendario de amortización de los tramos A y C.
- 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 (Tramo C), 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. Los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el tramo C un tipo de interés fijo de 3,35%. Los tramos B y C se otorgan por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios y arrendamiento financiero han devengado intereses por importe de 1.729 miles de euros (1.194 miles de euros en 2019), de los cuales 952 miles de euros han sido activados en los hoteles en desarrollo (528 miles de euros en 2019 – ver Nota 7.1) y 777 miles de euros se han reconocido en la cuenta de resultados separada consolidada (666 miles de euros en 2019 – ver Nota 16.4).

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Sevilla (Plaza Magdalena 1 y Rioja 26), 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 2020 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2019 también cumplía con los mismos).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

12.2. Instrumentos financieros derivados de cobertura

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene contratado una permuta financiera de tipos de interés, que cubre el nominal pendiente del contrato de arrendamiento financiero (ver Nota 12.1) y hace fijo el tipo de interés de la operación principal al 0,97% más un diferencial de 1,25%, con un floor al 0%. Este contrato de permuta financiera de tipos de interés tiene vencimiento el 30 de abril de 2025.

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

El Grupo ha procedido a valorar el derivado de cobertura a fecha 31 de diciembre de 2020 en la cantidad de 442.351 euros (517.358 euros a 31 de diciembre de 2019), 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 2020, el Grupo ha traspasado desde patrimonio neto a la cuenta de resultados separada consolidada un importe negativo de 137.695 euros (147.745 euros en 2019) por efecto de la cobertura del tipo de interés (Nota 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)	31/12/20	31/12/19
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	1.186.999	276.999
Pasivos por arrendamiento	2.931.427	303.625
Otros	500.000	-
TOTAL	4.618.426	580.624
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Fianzas recibidas	806.667	968.000
Pasivos por arrendamiento	97.500	88.618
Otros	8.222	360.493
TOTAL	912.389	1.417.111

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo se incluyen las correspondientes al arrendamiento del hotel Vía Castellana por importe de 263.667 euros (263.667 euros en 2019), las relacionadas con los contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (Nota 7.4), por importe de 13.332 euros (13.332 euros en 2019), y las relacionadas con el contrato de arrendamiento del futuro hotel Vista Eder de San Sebastián (Nota 7.4) por importe de 910.000 euros (0 euros en 2019). El periodo de vencimiento de dichas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del epígrafe "Otros" a largo plazo corresponde a 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. Al 31 de diciembre de 2019, dentro del epígrafe "Otros" a corto plazo se incluían principalmente 300.000 euros correspondientes a retenciones realizadas al vendedor de los edificios donde se está construyendo el futuro Hotel JW Marriott, en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones, que fueron liquidadas durante el presente ejercicio (Nota 8.2).

12.4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Proveedores y otros acreedores	7.728.955	1.613.409
Remuneraciones pendientes de pago al personal	550.000	4.316.365
Anticipos de clientes	398.393	443.754
TOTAL	8.677.348	6.373.528

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

Dentro de las remuneraciones pendientes de pago al personal al 31 de diciembre de 2019 se incluía un importe de 3.735.554 euros correspondiente al Plan de Incentivos "Promote" del ejercicio 2019, que se liquidó durante el ejercicio 2020 mediante la entrega de acciones de Millenium (Nota 11.4).

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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

13. PROVISIONES

El epígrafe de provisiones a corto plazo incluye una provisión por una reclamación de un proveedor, que se estima probable que el Grupo deba afrontar y que se dio de alta en el ejercicio 2018 con motivo de la combinación de negocios por la toma de control de Varia Pza Magdalena, S.L.U. No ha habido movimientos en esta provisión durante los ejercicios 2020 y 2019.

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	4.605.250	5.822.367
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	9.640	-
TOTAL	4.614.890	5.822.367
Pasivos fiscales		
Pasivos por impuesto diferido	5.708.722	5.708.722
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	33.276	202.242
Retenciones	1.607.291	304.826
Seguridad Social	58.834	49.767
TOTAL	7.408.123	6.265.557

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 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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)	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)

(Euros)	2019					
	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	-	-	22.784.970	-	-	(6.337.007)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(33.538)	-	-	(105.174)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			22.818.508			(6.231.833)
Diferencias permanentes	-	(6.835.482)	(6.835.482)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(20.148.865)	(20.148.865)	96.662	-	96.662
Base imponible (resultado fiscal)			(4.165.839)			(6.135.171)

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

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 165 miles de euros negativos (299 miles de euros negativos en 2019).

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 2020

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 2020 es 0% (0% en 2019, excepto para Alcaidesa Holding y Alcaidesa Golf, que aportaron al Grupo un resultado neto poco significativo - 24 miles de euros).

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

(Euros)	2020		2019	
	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado
Impuesto corriente	-	-	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	-	(33.538)	(105.174)
TOTAL	-	-	(33.538)	(105.174)

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		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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

Ejercicio de generación	31/12/20	31/12/19
2008	-	7.262.601
2009	-	7.879.643
2010	-	2.973.036
2011	-	6.044.112
2012	-	2.887.273
2013	-	16.743.104
2014	-	6.824.052
2015	-	1.308.452
2016	202.296	595.254
2017	20.936	432.852
2018	27.192	509.002
2019	21	-
TOTAL	250.445	53.459.381

De las bases pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2019, 53 millones de euros se originaban en la combinación de negocios con Alcaidesa Holding y Alcaidesa Golf (ver Nota 5). Sin embargo, durante el ejercicio 2020, con motivo de la presentación de la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2019 y siguiendo un criterio prudente, los Administradores consideraron adecuado prescindir de esas bases imponibles negativas originadas con anterioridad a dicha combinación de negocios.

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Millennium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	4.494.600	-	-	4.494.600
Millennium Hotels C220, S.L.U.	9.146.257	79.460	2.593.940	11.819.657
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 esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
<u>Rentas sujetas al 0% o 19%</u>				
Millennium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A.	157.593.204	3.040.560	51.517.254	212.151.018
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	-	-	-
Millennium Hotels C220, S.L.U.	-	-	18.649	18.649
MHRE San Roque, S.L.U.	-	-	-	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	-	-	-	-
<u>Rentas sujetas al tipo general</u>				
Millennium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	26.139	-	26.139
Millennium Hotels C220, S.L.U.	-	-	-	-
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 2020

Las reservas de Millennium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A. no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, y en el aumento de capital del ejercicio 2020, ambos 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 esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

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

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

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

- e) *Fecha 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>	
Millennium Hotels C220, S.L.U.	29/06/2020

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

Sociedad	Fecha de adquisición/ constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6 de septiembre de 2018	2019
Millenium Hotels C220, S.L.U.	31 de julio de 2018	2019
Alcaidesa Holding, S.A.U.	10 de diciembre de 2019	2020
MHRE San Roque, S.L.U.	19 de diciembre de 2019	2020

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

Ver Nota 7.

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

En el ejercicio 2020 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

15. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

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

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

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

	Arrendamiento de hoteles		Otras actividades		Unidad Corporativa		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	6.216.462	4.267.656	1.839.945	271.338	-	-	8.056.407	4.538.994
Aprovisionamientos	-	-	(203.654)	(34.241)	-	-	(203.654)	(34.241)
Otros ingresos de explotación	-	-	63.579	27.624	9.050	-	72.629	27.624
Gastos de personal	-	-	(1.423.388)	(132.220)	(2.770.544)	(5.618.938)	(4.193.932)	(5.751.158)
Otros gastos de explotación	(1.437.244)	(514.734)	(1.004.151)	(73.778)	(958.055)	(446.778)	(3.399.450)	(1.035.290)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(12.676.196)	19.046.629	-	-	-	-	(12.676.196)	19.046.629
Amortización del inmovilizado	-	-	(554.471)	(31.816)	(119.500)	(63.052)	(673.971)	(94.868)
Deterioro del inmovilizado	-	-	(981.292)	-	-	-	(981.292)	-
Beneficios en combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	6.835.482	-	6.835.482
Otros resultados	-	-	-	-	-	(1.191)	-	(1.191)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(7.896.978)	22.799.551	(2.263.432)	26.907	(3.839.049)	705.523	(13.999.459)	23.531.981
Ingresos y gastos financieros, neto	(967.772)	(701.998)	(22.568)	(2.853)	(5.642)	(8.622)	(995.982)	(713.473)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(8.864.750)	22.097.553	(2.286.000)	24.054	(3.844.691)	696.901	(14.995.441)	22.818.508

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

	Arrendamiento de hoteles		Otras actividades		Unidad Corporativa		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Total activos	352.098.711	315.700.282	11.118.551	12.112.173	22.226.275	46.688.038	385.443.537	374.500.493
Total pasivos	104.728.814	99.077.047	4.205.504	3.833.472	2.417.261	4.691.528	111.351.579	107.602.047
Otros desgloses								
Adquisiciones de inmovilizado material	2.723.902	-	535.762	-	15.118	47.195	3.274.782	47.195
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	44.541.622	200.217.604	-	-	-	-	44.541.622	200.217.604

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 6.216.462 euros (4.267.656 euros en 2019 – ver Nota 7.4). En el ejercicio 2020 se han obtenido adicionalmente ingresos por prestación de servicios por importe de 1.427.203 euros (219.975 euros en 2019) y por ventas de restauración y artículos deportivos por importe total de 412.742 euros (51.363 euros en 2019), todos vinculados a la explotación de dos campos de golf, como resultado de la combinación de negocios por la adquisición de las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y Alcaidesa Golf, S.L.U. el 10 de diciembre de 2019 (Nota 5).

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

(Euros)	2020	2019
Madrid	1.915.392	2.419.609
Alicante	1.659.879	1.617.095
Bilbao	2.629.433	230.952
Cádiz	1.839.945	271.338
Sevilla	11.758	-
TOTAL	8.056.407	4.538.994

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Sueldos y salarios	3.703.704	1.876.538
Plan de Incentivos Promote (Nota 4.17)	-	3.735.554
Seguridad Social a cargo de la empresa	457.171	131.282
Otros gastos de personal	33.057	7.784
TOTAL	4.193.932	5.751.158

El incremento en los gastos de personal se debe al mayor número de personas en plantilla durante el presente ejercicio, como resultado de la combinación de negocios por la adquisición de las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y Alcaidesa Golf, S.L.U. el 10 de diciembre de 2019 (ver Nota 5), aunque gran parte del personal vinculado a la explotación de los campos de golf está afectado por un ERTE por causa de fuerza mayor (Nota 2.6).

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 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	-
EJERCICIO 2019					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	4	-
Directores de departamento	3	2	5	1	-
Resto de empleados	35	20	55	5	-
TOTAL	43	23	66	11	-

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Arrendamientos y cánones	23.571	2.560
Reparaciones y conservación	293.155	27.550
Servicios de profesionales independientes	857.963	367.719
Transportes	10.104	6.975
Primas de seguros	143.374	36.701
Servicios bancarios y similares	23.436	3.492
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	127.435	72.340
Suministros	405.449	77.321
Otros servicios	89.160	96.377
TOTAL	1.973.647	691.035

16.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	776.506	518.585
Intereses por instrumentos derivados (Nota 12.2)	137.695	147.745
Otros gastos financieros	79.204	47.143
TOTAL	993.405	713.473

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

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

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

17.1. Entidades vinculadas

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

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	2020	2019
Arrendamientos (Nota 6.1)	60.000	60.000
Servicios profesionales	-	19.484
Servicios de colocación de acciones	35.661	3.154.660
Transportes	5.750	6.550
TOTAL	101.411	3.240.694

Durante los primeros meses del ejercicio 2019 las sociedades del Grupo mantuvieron un contrato de gestión con la sociedad vinculada Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U., con el objeto de delegar a esta sociedad la gestión ordinaria del Grupo. Sin embargo, con fecha 27 de mayo de 2019 dicho contrato fue resuelto de común acuerdo entre las partes, debido a que el Grupo contaba con personal suficiente para llevar a cabo esas tareas.

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

Al 31 de diciembre de 2020 no existen saldos con entidades vinculadas (tampoco a 31 de diciembre de 2019).

17.2. Administradores y alta dirección

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

Por su parte, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de julio de 2019 aprobó el nombramiento de IBERVALLES, S.L., representada en ese momento por D. José Miguel Isidro Rincón, como nuevo miembro del Consejo de Administración de Millenium.

Con posterioridad a dicha fecha, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de julio de 2020 aprobó 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.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de Millenium está formado por 10 personas, 7 hombres, una sociedad cuyo representante es un hombre y 2 mujeres (6 personas, 4 hombres, una sociedad cuyo representante es un hombre y 1 mujer, en 2019).

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

(Euros)	2020	2019
Administradores		
Sueldos	272.000	116.000
Dietas	94.000	43.500
	366.000	159.500
Alta dirección		
Sueldos	1.349.996	845.276
Plan de Incentivos Promote (Nota 4.17)	-	3.081.832
	1.349.996	3.927.108
TOTAL	1.715.996	4.086.608

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2020 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 26.516 euros (0 euros en 2019). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 8.003 euros (0 euros en 2019).

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

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 2020 se han reconocido pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe neto de 506.487 euros, debido a los 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 2020 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 14,1 millones de euros (40,6 millones a 31 de diciembre de 2019), siendo la tesorería de 20,7 millones de euros (46,3 millones a 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, el Grupo ha acordado carencias en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante y en el arrendamiento financiero inmobiliario sobre el Hotel Vía Castellana de Madrid, de 12 meses de amortización de capital en ambos casos (Nota 12.1). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2020, como las medidas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 51,5 millones de euros (Notas 12.1 y 20), los Administradores 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. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento (Nota 7.1) y el bajo ratio financiación / valor del activo (25,5% al 31 de diciembre de 2020), los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Riesgo de tipo de interés: al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 38% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (37% a 31 de diciembre de 2019). 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 consideran que este riesgo es moderado.

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)	2020	2019
Servicios de auditoría	96.500	103.757
Otros trabajos de revisión y verificación contable	24.690	17.079
Otros servicios distintos de auditoría	158.000	83.582
TOTAL	279.190	204.418

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

(Euros)	2020	2019
Servicios de auditoría	-	23.800
TOTAL	-	23.800

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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)	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	19,4	4,7
Ratio de operaciones pagadas	22,8	3,6
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,0	34,9
(Euros)	2020	2019
Total pagos realizados	23.779.554	44.355.785
Total pagos pendientes	7.160.844	1.613.409

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- 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 conformarán el futuro Hotel Radisson Collection Sevilla (Tramos A y C), para incluir un nuevo préstamo por importe de 9 millones de euros, que se destinará a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (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 estará sujeto a un tipo de interés fijo de 3,37% y manteniendo el calendario de amortización de los tramos A y C.
- 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 (Tramo C), 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. Los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el tramo C un tipo de interés fijo de 3,35%. Los tramos B y C se otorgan por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- 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 (Nota 7).

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad el Grupo

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España declaró, el 14 de marzo de 2020, el “estado de alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo. En este sentido, a través de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, del Ministerio de Sanidad, el Gobierno declaró la suspensión de apertura al público de los hoteles y otros establecimientos turísticos en el plazo máximo de siete días naturales, es decir, antes del 26 de marzo de 2020, y hasta la finalización del estado de alarma.

Posteriormente, durante la segunda mitad del año 2020 el Gobierno de España y las comunidades autónomas han tomado actuaciones coordinadas 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 en la actividad de hostelería, entre otras. Actualmente está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores de la Sociedad Dominante han adoptado distintas medidas de actuación, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Como se mencionó anteriormente, con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del estado de alarma, la totalidad de los hoteles operativos del Grupo han permanecido cerrados al público, dependiendo del hotel, desde el 19 y el 23 de marzo de 2020 hasta principios de julio de 2020, en el caso del Hotel Eurostars Lucentum, y principios de agosto de 2020, en el caso del Hotel Meliá Bilbao, variando la fecha de reapertura en función de la demanda turística que recibió cada hotel. Por su parte, el Hotel Vía Castellana aún sigue cerrado por encontrarse medicalizado por la Comunidad de Madrid.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En este contexto, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos suscritos vigentes sobre los hoteles que se encuentran en operación, durante el ejercicio, el Grupo ha suscrito sendas adendas con los arrendatarios de los hoteles Meliá Bilbao, Eurostars Lucentum de Alicante y Vía Castellana de Madrid, para regular las rentas del presente ejercicio 2020 y parte de las de 2021.

En relación con los campos de golf que explota temporalmente el Grupo, con motivo del estado de alarma decretado por el Gobierno, los mismos han permanecido cerrados al público desde el 15 de marzo de 2020 y hasta el 18 de mayo de 2020. Ante esta situación, previendo una disminución significativa, tanto en los ingresos por la práctica del golf (green fee) como en los vinculados a la realización de eventos (bodas, bautizos, etc.), el 16 de marzo de 2020 se realizó un ERTE por causa de fuerza mayor, que afectó a 16 empleados (100% de su jornada) y el 23 de marzo de 2020 se sumaron al ERTE otros 37 empleados (24 empleados al 100% de su jornada y 13 empleados a jornada parcial). A partir de la reapertura de los campos de golf se han ido reincorporando empleados, pero la situación no ha llegado a normalizarse, debido a las medidas adoptadas durante la segunda mitad del año 2020, por parte del Gobierno de España y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como la limitación a la movilidad intracomunitaria y el cierre total o parcial de la actividad de hostelería, entre otras. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2020, 24 empleados continuaban en ERTE (15 empleados al 100% de su jornada y 9 empleados a jornada parcial).

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 este contexto sin precedentes y de alta incertidumbre, el Grupo ha alcanzado al 31 de diciembre de 2020 un patrimonio neto de 275 millones de euros, tras la realización de una nueva ampliación de capital durante el mes de julio, en la que se han captado aproximadamente 23 millones de euros, lo que le sitúa dentro de las 15 mayores SOCIMI españolas por capitalización bursátil.

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 15 millones de euros debido, por un lado, a la variación en el valor razonable de los activos inmobiliarios (pérdidas por 13 millones de euros) y, por otro lado, a que solo tres de sus hoteles, el Vía Castellana de Madrid, el Eurostars Lucentum de Alicante y el Meliá de Bilbao, han estado en explotación, aunque cerrados durante una parte del año con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento. También hay que considerar que como resultado de la valoración realizada por un experto independiente, al cierre del ejercicio, de los activos asociados a los campos de golf, se contabilizó un deterioro de valor sobre estos por importe de 981 miles de euros, y que se han reconocido pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe neto de 506 miles de euros, debido a los efectos que la crisis generada por la COVID-19 ha tenido de forma excepcional sobre el arrendatario del Hotel Vía Castellana.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Durante el ejercicio 2020, se han adquirido dos inmuebles en la ciudad de Córdoba, que junto con el inmueble adquirido en 2019 conformarán el futuro Hotel Palacetes de Córdoba, 25 plazas de garaje en el inmueble sito en Paseo de la Castellana nº 218 de Madrid, donde se ubica el Hotel Vía Castellana, dos locales situados en el edificio donde se está desarrollando el futuro Hotel JW Marriott y el Palacio Vista Eder de San Sebastián.

El valor de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo (GAV), si bien se ha visto afectado por la pandemia generada por la COVID-19, se sitúa en 349,5 millones de euros (considerando 10,8 millones de los campos de golf de Alcaidesa contabilizados como inmovilizado material), habiendo realizado adquisiciones e inversiones en las obras durante el ejercicio por un total de 45 millones de euros.

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) del Grupo al cierre del ejercicio, calculado siguiendo las recomendaciones de la European Public Real Estate Association (EPRA) publicadas en noviembre de 2016, asciende a 280 millones de euros (5,13 euros por acción), según se detalla a continuación:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
PATRIMONIO NETO	274.091.958	266.898.446
<u>Ajustes:</u>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	442.351	517.358
Impuesto diferido vinculado a inversiones inmobiliarias	5.708.722	5.708.722
EPRA NAV	280.243.031	273.124.526
Nº de acciones en circulación	54.601.101	50.000.000
EPRA NAV / acción	5,13	5,46

Al 31 de diciembre de 2020, la ratio de endeudamiento financiero sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 25,5% (29% a 31 de diciembre de 2019), por debajo del límite establecido en la Política de Gestión del Grupo Millennium del 50%.

El principal objetivo del Grupo para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para tener plenamente en rentabilidad la cartera de activos en los siguientes 12-24 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 de la Sociedad Dominante 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 consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 2020 se han reconocido pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe neto de 506.487 euros, debido 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 2020 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 14,1 millones de euros (40,6 millones a 31 de diciembre de 2019), siendo la tesorería de 20,7 millones de euros (46,3 millones a 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, el Grupo ha acordado carencias en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante y en el arrendamiento financiero inmobiliario sobre el Hotel Vía Castellana de Madrid, de 12 meses de amortización de capital en ambos casos. Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2020, como las medidas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 51,5 millones de euros, los Administradores 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. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo (25,5% al 31 de diciembre de 2020), los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 38% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (37% a 31 de diciembre de 2019). 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 consideran que este riesgo es moderado.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Actividad en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Acciones propias

Durante el ejercicio Millenium adquirió 593.087 acciones propias (74.986 acciones en 2019) a un precio medio de 4,61 euros por acción (5,03 euros por acción en 2019), y vendió 24.935 acciones propias (22.605 acciones propias en 2019) a un precio medio de 4,83 euros por acción (5,20 euros por acción en 2019).

Por otra parte, durante el ejercicio se entregaron 396.731 acciones de Millenium (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 2020 Millenium mantenía en cartera 223.802 acciones propias que representan un 0,4% del capital social (52.381 acciones propias que representaban un 0,1% del capital social al 31 de diciembre de 2019).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 19,4 días.

Uso de instrumentos financieros

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

Hechos posteriores

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

D. Juan Gómez Acebo Sáenz de Heredia, como Secretario no consejero del Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI S.A. (la **Sociedad**), certifico que las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado adjuntos han sido formulados, con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en la reunión celebrada el 16 de marzo de 2021.

La asistencia de todos los miembros del Consejo de Administración a la mencionada reunión se realizó de manera híbrida (presencial y telemática). En la actualidad los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son los siguientes:

- D. Javier Illán Plaza;
- Ibervalles, S.L. debidamente representada por D. Enrique Isidro Rincón;
- D. Remigio Iglesias Surribas;
- D. Jose María Castellano Ríos;
- D. Jaime Montalvo Correa;
- Dña. Isabel Dutilh Carvajal;
- Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera;
- D. Javier Martínez-Piqueras Barceló;
- D. Jorge Sanz de Gras; y
- D. Jesús-Ignacio Aranguren González-Tarrio.

Dada la comparecencia telemática de los miembros del Consejo de Administración a excepción de don Javier Illán y Remigio Iglesias, los que han asistido de forma telemática no han tenido la oportunidad de firmar físicamente las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado adjuntos y, por ello, confirmo y certifico tanto la identidad de los consejeros asistentes de forma telemática como presencial como la conformidad unánime de todos los consejeros con las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado adjuntos. Los consejeros, además, otorgaron a tal acuerdo carácter de ejecutivo de manera unánime.

Las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado adjuntos, constan de 90 páginas, numeradas de la 1 a la 90 (excluida la portada).

Y a los efectos oportunos, suscribo el presente certificado en Madrid, a 16 de marzo de 2021.



D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia
Secretario no Consejero del Consejo de Administración

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

**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, 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 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance al 31 de diciembre de 2020, un importe neto de 214.494 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 expertos independientes y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de las mismas, tal y como se indica en la nota 4.2 de la memoria adjunta. Dichas valoraciones han sido realizadas por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados nos ha hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

Nuestra respuesta

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

- ▶ La revisión del modelo de valoración utilizado por los expertos independientes, 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 2020 la Sociedad tiene registradas en el balance, inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas por un importe neto de 78.449 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 hay indicios de deterioro al cierre del ejercicio y, en su caso, estiman el valor recuperable. Este análisis tiene como objetivo concluir sobre la necesidad de registrar un deterioro de valor sobre las mencionadas participaciones, cuando su valor contable es mayor que su valor recuperable. Para determinar el valor recuperable, los administradores de la Sociedad realizan un análisis del posible deterioro, basándose fundamentalmente en el Patrimonio Neto de las sociedades participadas y las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio de dichas participaciones.

El riesgo de que estas participaciones presenten deterioro, la relevancia de los importes involucrados y el hecho de que el análisis de los administradores de la Sociedad requiere de la realización de estimaciones, que conllevan la aplicación de juicios sobre los activos de las filiales, nos han hecho considerar la valoración de esta partida 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 de las plusvalías latentes existentes al cierre del ejercicio, a través de la última información disponible de las mismas.
- ▶ 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 asunto como uno de los más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia que tiene la aplicación de este régimen fiscal especial por su impacto directo 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 4.2 de la memoria adjunta, en la que se indica que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, las cuales, según se indica en la nota 2.5, derivada de las circunstancias extraordinarias del mercado causadas por la crisis sanitaria del Covid-19, están sujetas a una incertidumbre material de valoración. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 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.

2021 Núm. 01/21/04921

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

16 de marzo de 2021

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 15291)



MILLENIMUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e Informe de gestión
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2020

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/20	31/12/19
ACTIVO NO CORRIENTE		300.459.916	253.801.753
Inmovilizado material	5	43.911	43.824
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		43.911	43.824
Inversiones inmobiliarias	6	214.494.058	189.810.025
Terrenos		128.761.972	112.980.632
Construcciones		85.732.086	76.829.393
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		84.400.232	63.710.912
Instrumentos de patrimonio	7	78.448.590	63.430.912
Créditos a empresas	8 y 15.1	5.951.642	280.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	1.521.715	236.992
Otros activos financieros		1.521.715	236.992
ACTIVO CORRIENTE		27.629.473	58.688.734
Existencias	9	130.929	8.438
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.229.334	2.260.583
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	2.303.398	977.287
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 15.1	-	159.250
Deudores varios	8	2.929	-
Créditos con las Administraciones Públicas	14	1.923.007	1.124.046
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	8 y 15.1	804.429	11.025.030
Créditos a empresas		804.429	11.025.030
Inversiones financieras a corto plazo	8	2.050.586	402.251
Otros activos financieros		2.050.586	402.251
Periodificaciones a corto plazo	10	174.842	43.269
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	20.239.353	44.949.163
TOTAL ACTIVO		328.089.389	312.490.487

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2020

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/20	31/12/19
PATRIMONIO NETO		256.018.878	238.149.346
Fondos propios		256.018.878	238.149.346
Capital	12.1	54.601.101	50.000.000
Prima de emisión	12.2	157.593.204	139.188.800
Reservas	12.3	54.557.813	54.656.239
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.4	(1.057.080)	(263.946)
Resultados de ejercicios anteriores	12.3	(5.431.747)	(684.415)
Resultado del ejercicio	3	(4.244.413)	(4.747.332)
PASIVO NO CORRIENTE		61.655.128	63.618.067
Deudas a largo plazo		61.655.128	63.618.067
Deudas con entidades de crédito	13.1	60.231.796	63.604.735
Otros pasivos financieros	13.2	1.423.332	13.332
PASIVO CORRIENTE		10.415.383	10.723.074
Deudas a corto plazo		4.980.293	5.527.553
Deudas con entidades de crédito	13.1	4.173.626	4.209.553
Otros pasivos financieros	13.2	806.667	1.318.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.421.340	5.163.438
Proveedores	13.3	2.946.152	508.373
Acreedores varios	13.3	357.869	168.053
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.3	550.000	4.290.697
Deudas con las Administraciones Públicas	14	1.567.319	196.315
Periodificaciones a corto plazo	10	13.750	32.083
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		328.089.389	312.490.487

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2020

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/20	31/12/19
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		4.289.312	1.848.047
Ingresos por arrendamientos	16.1	4.289.312	1.848.047
Trabajos realizados por la empresa para su activo	16.2	9.848.180	1.117.209
Otros ingresos de explotación		38.500	13.044
Gastos de personal	16.3	(2.770.545)	(5.618.938)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.648.300)	(5.514.508)
Cargas sociales		(122.245)	(104.430)
Otros gastos de explotación		(11.339.699)	(1.681.354)
Servicios exteriores	16.4	(9.871.997)	(1.479.630)
Tributos		(1.467.702)	(201.724)
Amortización del inmovilizado	16.5	(963.782)	(403.690)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(2.248.251)	-
Deterioros y pérdidas	6	(2.248.251)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.146.285)	(4.725.682)
Ingresos financieros		667.452	266.765
De participaciones en instrumentos de patrimonio		74.594	-
En empresas del grupo y asociadas	7 y 15.1	74.594	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		592.858	266.765
De empresas del grupo y asociadas	15.1	592.858	266.765
Gastos financieros	16.6	(1.292.488)	(654.031)
Por deudas con terceros		(1.292.488)	(654.031)
Diferencias de cambio		(2.672)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(1.136.114)	77.495
Deterioros y pérdidas	7	(1.136.114)	77.495
Otros ingresos y gastos de carácter financiero		665.694	288.121
Incorporación al activo de gastos financiero	6	665.694	288.121
RESULTADO FINANCIERO		(1.098.128)	(21.650)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.244.413)	(4.747.332)
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		3	(4.747.332)

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	31/12/20	31/12/19
Resultado del ejercicio (I)	3	(4.244.413)	(4.747.332)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por otros ajustes	12.3	(702.354)	(6.135.171)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		(702.354)	(6.135.171)
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)		(4.946.767)	(10.882.503)

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

	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 2018	59.014.000	-	(23.635)	-	(374.625)	(309.790)	58.305.950
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(6.135.171)	-	-	(4.747.332)	(10.882.503)
Operaciones con socios o propietarios:	(9.014.000)	139.188.800	60.815.045	(263.946)	-	-	190.725.899
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	(9.014.000)	139.188.800	60.811.200	-	-	-	190.986.000
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	3.845	(263.946)	-	-	(260.101)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(309.790)	309.790	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50.000.000	139.188.800	54.656.239	(263.946)	(684.415)	(4.747.332)	238.149.346
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

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/20	31/12/19
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.244.413)	(4.747.332)
Ajustes del resultado		4.310.161	425.340
Amortización del inmovilizado	16.5	963.782	403.690
Correcciones valorativas por deterioro	6 y 7	3.384.365	(77.495)
Ingresos financieros	15.1	(667.452)	(266.765)
Gastos financieros	16.6	1.292.488	654.031
Diferencias de cambio		2.672	-
Otros ingresos y gastos	6	(665.694)	(288.121)
Cambios en el capital corriente		298.235	3.652.341
Existencias		(122.491)	25.432
Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.130.084)	(1.444.789)
Otros activos corrientes		(122.539)	(43.269)
Acreedores y otras cuentas a pagar		2.691.682	5.082.884
Otros pasivos corrientes		(18.333)	32.083
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(464.038)	(346.448)
Pagos de intereses		(479.837)	(346.448)
Cobros de intereses		15.799	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(100.055)	(1.016.099)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(41.394.681)	(214.342.227)
Empresas del grupo y asociadas		(11.027.774)	(44.240.000)
Inmovilizado material	5	(15.118)	(47.194)
Inversiones inmobiliarias	6	(28.528.731)	(169.809.713)
Otros activos financieros		(1.823.058)	(245.320)
Cobros por desinversiones		722.290	5.034
Empresas del grupo y asociadas		74.594	5.034
Inversiones inmobiliarias	6	647.696	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(40.672.391)	(214.337.193)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		19.680.165	184.590.728
Emisión de instrumentos de patrimonio	12.1	22.303.151	184.850.829
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	12.4	(2.735.362)	(377.257)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	12.4	112.376	117.156
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		(3.614.857)	55.288.613
Emisión		104.840	56.470.749
Deudas con entidades de crédito		104.840	56.457.417
Otras deudas		-	13.332
Devolución y amortización de		(3.719.697)	(1.182.136)
Deudas con entidades de crédito		(3.719.697)	(1.180.136)
Otras deudas		-	(2.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		16.065.308	239.879.341
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(2.672)	-
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(24.709.810)	24.526.049
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		44.949.163	20.423.114
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	20.239.353	44.949.163

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

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

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

Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 2020, la Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante “la Ley de SOCIMI”).

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 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 2020

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 2020 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 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 y de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

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

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

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas 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 2020

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 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

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

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España declaró, el 14 de marzo de 2020, el “estado de alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo. En este sentido, a través de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, del Ministerio de Sanidad, el Gobierno declaró la suspensión de apertura al público de los hoteles y otros establecimientos turísticos en el plazo máximo de siete días naturales, es decir, antes del 26 de marzo de 2020, y hasta la finalización del estado de alarma (21 de junio de 2020).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Posteriormente, durante la segunda mitad del año 2020 el Gobierno de España y las comunidades autónomas han tomado actuaciones coordinadas 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 en la actividad de hostelería, entre otras. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad de Millenium se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores han adoptado distintas medidas de actuación, 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 de Millenium, de los cuales se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** como se mencionó anteriormente, con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del estado de alarma, la totalidad de los hoteles operativos de Millenium han permanecido cerrados al público, dependiendo del hotel, desde el 19 y el 23 de marzo de 2020 hasta principios de julio de 2020, en el caso del Hotel Eurostars Lucentum, y principios de agosto de 2020, en el caso del Hotel Meliá Bilbao, variando la fecha de reapertura en función de la demanda turística que recibió cada hotel.

En este contexto, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos suscritos vigentes sobre los hoteles que se encuentran en operación, durante el ejercicio, Millenium ha suscrito sendas adendas con los arrendatarios de los hoteles Meliá Bilbao y Eurostars Lucentum de Alicante, para regular las rentas del presente ejercicio 2020 y parte de las de 2021 (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 2021, sea necesario otorgar una adenda que regule las rentas del año 2021.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los mencionados nuevos acuerdos suponen, en general, aplazamientos y, en menor medida, bonificaciones, de las rentas durante un período limitado, gracias a los cuales la Sociedad ha aprovechado para acordar, en los contratos en los que el operador tenía la capacidad para terminar el contrato, asegurar su mantenimiento durante los próximos años. En el caso particular del Hotel Eurostars Lucentum, la renovación del contrato de arrendamiento vigente, que vencía el 31 de agosto de 2020, acordando ampliar el mismo 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 (Nota 6.1).

Las bonificaciones acordadas se registraron, a partir de su fecha de formalización, linealizando su impacto en los ingresos por arrendamiento durante el plazo restante de duración del contrato. En este sentido, el impacto que tendrán las medidas acordadas es una reducción en las rentas totales asociadas a estos contratos, por un importe de 293 miles de euros y que será reconocido en los resultados de Millenium a lo largo de un plazo aproximado de 4 años.

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: las bonificaciones y/o aplazamiento de rentas acordadas con los inquilinos de los hoteles en operación descritas en el apartado anterior, han mermado los flujos de efectivo previstos para el ejercicio 2020. En este sentido, la Sociedad ha acordado con la respectiva entidad financiera una carencia en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante, de 12 meses de amortización de capital (Nota 13.1).

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo de 17 millones de euros, teniendo en cuenta una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe 20 millones de euros, así como 1,5 millones de euros en una imposición a corto plazo (Nota 8.2).

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 2020, las medidas adoptadas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 42,5 millones de euros (Notas 13.1 y 19), 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Riesgo de valoración de los activos: durante el ejercicio 2020, 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.
 - Bonificaciones de rentas a inquilinos.
 - Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida (*exit yields*) derivadas de la incertidumbre futura.

Como consecuencia, las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio por los expertos externos contratados por la Sociedad muestran un descenso en el valor total de la cartera de activos (Nota 6), y teniendo en cuenta el escenario de elevada incertidumbre sobre el que se han realizado dichas valoraciones, los valoradores han incluido en sus informes de valoración una “incertidumbre material de valoración”, de conformidad con lo previsto en las RICS, indicando que las mismas están expuestas a un grado de certeza inferior al que resultaría en condiciones normales. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de “incertidumbre material de valoración” no significa que no se pueda confiar en ellas, sino que deben usarse con mayor cautela.

- 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 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2020
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(4.244.413)
	(4.244.413)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.244.413)
	(4.244.413)

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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.

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil, que se estima que sea de 33-50 años.

Al menos al cierre de cada ejercicio semestral, la Sociedad evalúa si alguna inversión inmobiliaria puede estar deteriorada, comparando el valor contable con el importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. No obstante, en el ejercicio 2020 los valoradores han incluido en sus informes de valoración una “incertidumbre material de valoración”, de conformidad con lo previsto en las RICS, teniendo en cuenta el escenario de elevada incertidumbre sobre el que se han realizado dichas valoraciones, con motivo de los efectos causados por la pandemia de la COVID-19. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de “incertidumbre material de valoración” no significa que no se pueda confiar en ellas, sino que deben usarse con mayor cautela.

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

Tanto a 31 de diciembre de 2020 como a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayoría de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias, si bien solo los hoteles Eurostars Lucentum y Meliá Bilbao generan rentas actualmente (Notas 6.1 y 16.1).

4.4. Activos financieros

Clasificación y valoración

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

Préstamos y partidas a cobrar

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

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

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

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

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Cancelación

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

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

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre del ejercicio.

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

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

4.5. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

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

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

4.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.7. Impuesto sobre beneficios

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad optó por aplicar desde el 1 de enero de 2017 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la Sociedad en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

4.9. Ingresos y gastos

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

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

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

4.10. Transacciones con partes vinculadas

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

4.11. Acciones propias

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

4.12. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

4.13. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

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

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

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

4.14. Indemnizaciones por despido

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(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

(Euros)	31/12/18	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/19
Coste					
Instalaciones	-	41.809	-	-	41.809
Equipos para proceso de información	-	5.385	-	-	5.385
	-	47.194	-	-	47.194
Amortización acumulada					
Instalaciones	-	(2.584)	-	-	(2.584)
Equipos para proceso de información	-	(786)	-	-	(786)
	-	(3.370)	-	-	(3.370)
Valor neto contable	-				43.824

Las altas 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 16.4).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2020, 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 19, Caldereros 3 y Cabezas 15, Córdoba	En desarrollo
Hotel Vista Eder	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo

Al 31 de diciembre de 2019, 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 19, Córdoba	En desarrollo

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos	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 ha adquirido un inmueble sito en la calle Caldereros nº 3 de Córdoba, por importe de 1.200.000 euros y una parcela sita en la calle Cabezas nº 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 ha adquirido el Palacio Vista Eder, sito en el Paseo de Miraconcha nº 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 constituyen 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 incluyen 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 2020

(Euros)	31/12/18	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/19
Coste					
Terrenos	7.211.727	102.276.244	-	3.492.661	112.980.632
Construcciones	15.254.713	59.876.235	-	737.340	75.868.288
Anticipos	-	7.657.234	(1.800.000)	(4.230.001)	1.627.233
	22.466.440	169.809.713	(1.800.000)	-	190.476.153
Amortización acumulada					
Construcciones	(265.808)	(400.320)	-	-	(666.128)
	(265.808)	(400.320)	-	-	(666.128)
Valor neto contable	22.200.632				189.810.025

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

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

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

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

El 7 de noviembre de 2019, la Sociedad adquirió por 49.284.960 euros el Hotel Meliá de Bilbao, habiendo ascendido los gastos asociados a esta adquisición a 463.413 euros.

En mayo y octubre de 2019 la Sociedad abonó dos anticipos de 900.000 euros cada uno, para la compra de un terreno en la provincia de Cádiz. Sin embargo, estos anticipos fueron dados de baja en diciembre de 2019 al haber cedido la Sociedad su posición en el contrato de opción de compra de dicho terreno en favor de su filial MHRE San Roque, S.L.U. (ver Nota 7).

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El resto de altas del ejercicio 2019 constituyeron costes activados por el desarrollo de las obras de construcción de varios hoteles por importe total de 1.405.330 euros, dentro del cual se incluían 1.117.209 euros de trabajos realizados para las inversiones inmobiliarias (Nota 16.2) y 288.121 euros de gastos financieros.

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 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%

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

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)	31/12/20			
	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 2020

(Euros)	31/12/19			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hoteles en explotación	71.548.685	78.100.000	80.300.000	76.100.000

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

(Euros)	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

(Euros)	31/12/19			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	116.634.107	123.747.000	124.499.000	122.400.000

Otra información

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios por importe de 65.072.392 euros (68.642.089 euros a 31 de diciembre de 2019 - 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 nº 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 16.4).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

6.1. Arrendamientos operativos

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

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum por un plazo inicial que finalizaba en agosto de 2020. Ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 29 de junio de 2020 se ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020, que incluye el aplazamiento de las rentas durante un período limitado, y acordando ampliar el mismo 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. La renta de este arrendamiento hasta agosto de 2025 será fija y con posterioridad, durante el siguiente período de 5 años, se formará con una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado.
- 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 arrendado.
- 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 arrendado.
- Arrendamiento del Hotel Meliá de Bilbao por un plazo inicial que finaliza en septiembre de 2024, más una prórroga automática por un único plazo de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual Millenium se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble 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 ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020, que incluye 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 deberán ser pagadas durante el año 2021 de forma proporcional.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- 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 arrendado. 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 (Nota 19).
- Arrendamiento del futuro Hotel Vista Eder 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 arrendado. 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.

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 2021, de acuerdo con la adenda firmada el 29 de diciembre de 2020. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimientos en diciembre de 2022, en marzo de 2024 y en enero de 2029 para los dos restantes. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 4.289.312 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 (1.848.047 euros en 2019 - Nota 16.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Amortización (Nota 16.5)	948.751	400.320
Suministros	21.818	50.651
Tributos	185.335	64.238
Otros gastos de explotación	28.768	7.337
TOTAL	1.184.672	522.546

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	4.371.284	4.281.954
Entre uno y cinco años	14.524.185	16.231.419
Más de cinco años	77.123	1.168.749
TOTAL	18.972.592	21.682.122

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

El detalle y los movimientos del ejercicio 2020 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	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

Al cierre del ejercicio, debido a que Varia Pza Magdalena, S.L.U. está terminando de acondicionar un hotel, cuya finalización y posterior apertura al público se ha retrasado, afectando la generación de fondos de esta filial, Millenium ha decidido 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 se ha 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El detalle y los movimientos del ejercicio 2019 de las distintas partidas que componen este epígrafe fueron los siguientes:

(Euros)	31/12/18	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	31/12/19
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	26.049.912	37.381.000	-	63.430.912
Correcciones valorativas por deterioro	(77.495)	-	77.495	-
Valor neto contable	25.972.417	37.381.000	77.495	63.430.912

El 10 de diciembre de 2019 la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A. por importe de 15.200.000 euros, que fueron íntegramente desembolsados en esa fecha.

Asimismo, el 19 de diciembre de 2019 se constituyó la sociedad mercantil MHRE San Roque, S.L. (Sociedad Unipersonal), con un capital social de 3.000 euros que fue íntegramente suscrito y desembolsado por la Sociedad. Posteriormente, con fecha 27 de diciembre de 2019, la Sociedad realizó una aportación a MHRE San Roque, S.L.U., sin aumento del capital social, por importe total de 22.178.000 euros, de los cuales 20.000.000 euros fueron en efectivo y el importe restante correspondía al saldo a cobrar que tenía la Sociedad frente a MHRE San Roque, S.L.U., por la cesión que realizó la Sociedad de su posición en un contrato de opción de compra de un terreno (Nota 6).

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2019 se revirtió la corrección valorativa por deterioro que se había dotado en ejercicios anteriores sobre la participación en Varia Pza Magdalena, S.L.U., tomando en consideración el patrimonio neto de dicha entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por un experto independiente.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Millenium Hotels C220, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	La adquisición, posesión, disfrute, transformación y todo género de realizaciones sobre inmuebles. Toda clase de operaciones relativas a la urbanización de inmuebles y a la organización de los servicios convenientes a tal finalidad. La realización de aquellas actividades de carácter lúdico, deportivo, de recreo o de prestación de servicios que contribuyan al desarrollo comercial de las operaciones anteriores, así como la construcción, tenencia, administración, gestión, dirección, asesoramiento y explotación de campos de golf.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Sociedad	Domicilio	Actividad
MHRE San Roque, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2020								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	20.527.978	100%	505.400	20.137.294	(644.051)	19.998.643	(85.013)	-
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	2.003.163	(2.304.495)	13.338.123	(2.265.241)	-
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

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2019								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	5.510.300	100%	505.400	4.397.446	(413.944)	4.488.902	105.328	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.980.843	93.243	12.616.848	479.957	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.200.000	100%	13.639.455	28.212.952	(6.589.269)	35.263.138	(410.511)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	22.181.000	100%	3.000	22.178.000	(21)	22.180.979	(21)	-
	63.430.912							-

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 2020

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	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	7.473.357	516.992	7.473.357	516.992
	7.473.357	516.992	7.473.357	516.992
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	5.161.342	12.563.818	5.161.342	12.563.818
	5.161.342	12.563.818	5.161.342	12.563.818
TOTAL	12.634.699	13.080.810	12.634.699	13.080.810

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Activos financieros a largo plazo				
Créditos a largo plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)	5.951.642	280.000	5.951.642	280.000
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	1.521.715	236.992	1.521.715	236.992
	7.473.357	516.992	7.473.357	516.992
Activos financieros a corto plazo				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	2.303.398	977.287	2.303.398	977.287
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	-	159.250	-	159.250
Deudores varios	2.929	-	2.929	-
Créditos a corto plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)	804.429	11.025.030	804.429	11.025.030
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	2.050.586	402.251	2.050.586	402.251
	5.161.342	12.563.818	5.161.342	12.563.818
TOTAL	12.634.699	13.080.810	12.634.699	13.080.810

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 2020

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Clientes	9.018	4.287
Facturas pendientes de formalizar	1.487.713	5.000
Efectos comerciales en cartera	806.667	968.000
TOTAL	2.303.398	977.287

El saldo de facturas pendientes de formalizar al 31 de diciembre de 2020 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)	31/12/20	31/12/19
Inversiones financieras a largo plazo		
Depósitos	1.410.000	-
Fianzas	111.715	236.992
TOTAL	1.521.715	236.992
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	1.592.750	392.750
Fianzas	457.836	9.501
TOTAL	2.050.586	402.251

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

El saldo de los depósitos a largo plazo corresponde 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Dentro de los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre de 2020 se incluye un depósito a plazo fijo por importe de 1,5 millones de euros, con un tipo de interés de mercado y vencimiento en 2021. Al 31 de diciembre de 2019, se incluían 300.000 euros de un depósito *escrow* retenido al vendedor de los edificios donde se está construyendo el futuro Hotel JW Marriott (ver Notas 6 y 13.2) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones, que fueron liquidadas durante el presente ejercicio.

9. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre de 2020 de 130.929 euros (8.438 euros al 31 de diciembre de 2019) 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 2020 de 174.842 euros (43.269 euros al 31 de diciembre de 2019) corresponde a gastos facturados por anticipado cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

El saldo incluido en el pasivo al 31 de diciembre de 2020 de 13.750 euros (32.083 euros al 31 de diciembre de 2019) 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 2020 es 20.239.353 euros (44.949.163 euros a 31 de diciembre de 2019). 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 2020

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 2020, el capital social de Millenium está compuesto por 54.601.101 acciones (50.000.000 acciones a 31 de diciembre de 2019) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan desde el 4 de julio de 2019 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, es el siguiente:

Accionista	% Particip.	
	31/12/20	31/12/19
Ibervalles, S.L. (controlada por la familia Isidro Rincón)	23,21%	24,83%
Pelham Capital, Ltd.	9,82%	9,93%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	8,22%	5,60%
Siemprelara, S.L. (controlada por Leopoldo del Pino)	5,13%	5,60%

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 de Millenium con derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de Millenium 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 han suscrito 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.

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2019

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

Con fecha 20 de junio de 2019 fue elevada a público una nueva ampliación de capital, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, por importe de 34.797.200 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 34.797.200 acciones de 1 euro de valor nominal, representadas por anotaciones en cuenta. Dichas acciones se emitieron con una prima de emisión de 4 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 139.188.800 euros (Nota 12.2). Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019.

Los costes de las ampliaciones de capital del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 ascendieron a 702.354 euros (6.135.171 euros en 2019) y se han registrado 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 2020 se ha producido 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 de Millenium el 18 de diciembre de 2019, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020. Por su parte, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, se produjo un incremento en la prima de emisión de 139.188.800 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2019, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019 (Nota 12.1).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

12.3. Reservas

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

(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).

(Euros)	Saldo al 31/12/18	Distribución de resultados	Reducción de capital (Nota 12.1)	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/19
Reserva legal	-	-	3.040.560	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	(23.635)	-	57.770.640	(6.135.171)	3.845	51.615.679
	(23.635)	-	60.811.200	(6.135.171)	3.845	54.656.239
Resultados de ejercicios anteriores	(374.625)	(309.790)	-	-	-	(684.415)
TOTAL	(398.260)	(309.790)	60.811.200	(6.135.171)	3.845	53.971.824

Reserva legal

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

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas se incluye un importe de 57.770.640 euros del que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital (ver Nota 12.1).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

12.4. Acciones de la Sociedad

Durante el ejercicio Millenium adquirió 593.087 acciones propias (74.986 acciones en 2019) a un precio medio de 4,61 euros por acción (5,03 euros por acción en 2019), y vendió 24.935 acciones propias (22.605 acciones propias en 2019) a un precio medio de 4,83 euros por acción (5,20 euros por acción en 2019). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -33.090 euros (3.845 euros en 2019), ha sido registrada en “Reservas voluntarias” (Nota 12.3). Por otra parte, durante el ejercicio 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 2020 la Sociedad mantenía en cartera 223.802 acciones propias que representan un 0,4% del capital social (52.381 acciones propias que representaban un 0,1% del capital social al 31 de diciembre de 2019).

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	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	60.231.796	63.604.735	1.423.332	13.332	61.655.128	63.618.067
	60.231.796	63.604.735	1.423.332	13.332	61.655.128	63.618.067
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	4.173.626	4.209.553	4.660.688	6.285.123	8.834.314	10.494.676
	4.173.626	4.209.553	4.660.688	6.285.123	8.834.314	10.494.676
TOTAL	64.405.422	67.814.288	6.084.020	6.298.455	70.489.442	74.112.743

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Nota	31/12/20	31/12/19
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	60.231.796	63.604.735
Otros pasivos financieros	13.2	1.423.332	13.332,00
		61.655.128	63.618.067
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	4.173.626	4.209.553
Otros pasivos financieros	13.2	806.667	1.318.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.3	3.854.021	4.967.123
		8.834.314	10.494.676
TOTAL		70.489.442	74.112.743

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente				Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito	4.173.626	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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019, 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	4.209.553	4.406.854	4.652.993	4.683.587	4.714.644	46.022.164	64.480.242	68.689.795
Otros pasivos financieros	1.318.000	-	-	3.750	2.500	7.082	13.332	1.331.332
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.967.123	-	-	-	-	-	-	4.967.123
TOTAL	10.494.676	4.406.854	4.652.993	4.687.337	4.717.144	46.029.246	64.493.574	74.988.250

13.1. Deudas con entidades de crédito

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

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				65.072.392	60.960.151	4.112.241
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	11.502.448	10.953.726	548.722
Hotel Radisson Collection Bilbao	Euro	2,38%	2026	12.100.000	11.884.000	216.000
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 1	Euro	Euribor + 1,5%	2030	16.402.578	14.720.759	1.681.819
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 2	Euro	Euribor + 1,5%	2026	1.756.866	1.443.166	313.700
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euro	Euribor + 1%	2036	15.987.094	15.067.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euro	Euribor + 1%	2036	1.275.406	1.195.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euro	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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				68.642.089	64.480.242	4.161.847
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	11.853.846	11.010.489	843.357
Hotel Radisson Collection Bilbao	Euro	2,38%	2026	12.000.000	12.000.000	-
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 1	Euro	Euribor + 1,5%	2030	18.059.186	16.402.408	1.656.778
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 2	Euro	Euribor + 1,5%	2026	2.066.557	1.756.845	309.712
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euro	Euribor + 2%	2036	6.400.000	6.048.000	352.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euro	Euribor + 1%	2036	16.907.094	15.987.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euro	Euribor + 1%	2036	1.355.406	1.275.406	80.000
Intereses devengados pendientes de pago				46.594	-	46.594
Gastos de formalización de deudas				(875.507)	(875.507)	-
Otras				1.112	-	1.112
TOTAL				67.814.288	63.604.735	4.209.553

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 inclusive. Es decir, durante dicho período la Sociedad pagará 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 destinará a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (Tramo B de la financiación) y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra.

Adicionalmente, con posterioridad al cierre del ejercicio (Nota 19), 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 (Tramo C), 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. Los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el tramo C un tipo de interés fijo de 3,35%. Los tramos B y C se otorgan por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 1.149.677 euros (578.463 euros en 2019 – ver Nota 16.6).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 2020 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2019 también cumplía con los mismos).

13.2. Otros pasivos financieros

A largo plazo

Dentro de los otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen fianzas recibidas por importe de 13.332 euros (13.332 euros en 2019), en relación con contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (Nota 6.1), fianzas recibidas correspondientes al arrendamiento del futuro hotel Vista Eder de San Sebastián (Nota 6.1) por importe de 910.000 euros (0 euros en 2019) y 500.000 euros (0 euros en 2019) 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. El periodo de vencimiento de dichas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

A corto plazo

Al 31 de diciembre de 2020, dentro de los otros pasivos financieros a corto plazo se incluye un importe de 806.667 euros (968.000 euros en 2019) correspondiente a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1). Al 31 de diciembre de 2019 se incluían adicionalmente 300.000 euros correspondientes principalmente a retenciones realizadas al vendedor de los edificios donde se está construyendo el futuro Hotel JW Marriott, en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones, que han sido liquidadas durante el presente ejercicio (Nota 8.1).

13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Proveedores	2.946.152	508.373
Acreedores varios	357.869	168.053
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	550.000	4.290.697
TOTAL	3.854.021	4.967.123

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Dentro de las remuneraciones pendientes de pago al personal al 31 de diciembre de 2019 se incluía un importe de 3.735.554 euros correspondiente al Plan de Incentivos “Promote” del ejercicio 2019 (Nota 4.13), que se liquidó durante el ejercicio 2020 mediante la entrega de acciones de Millenium (Nota 12.4).

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	1.919.992	1.124.046
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	3.015	-
TOTAL	1.923.007	1.124.046
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Retenciones	1.550.697	185.405
Seguridad Social	16.622	10.910
TOTAL	1.567.319	196.315

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde el ejercicio 2017 de su constitución, para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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)	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)

(Euros)	2019					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(4.747.332)	-	-	(6.135.171)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(4.747.332)			(6.135.171)
Diferencias permanentes	-	(77.495)	(77.495)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(4.824.827)			(6.135.171)

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).

El gasto por impuesto sobre beneficios, tanto en el ejercicio 2020 como en el ejercicio 2019, ha sido de 0 euros. No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2020 y 2019 es 0%.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación se facilita información referente a la Sociedad o el Grupo, según corresponda:

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

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

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

Reservas con origen en	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Rentas sujetas al 0% o 19%	-	-	-	-
Rentas sujetas al tipo general	-	-	-	-
Otras	157.593.204	3.040.560	51.517.253	212.151.017

Las reservas indicadas no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, y en el aumento de capital del ejercicio 2020, ambos 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 esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

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

Fecha de adquisición/ incorporación	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Población	Uso
16/02/2018	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio, nº 11	Alicante	Hotelero
07/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	Bilbao	Hotelero

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

Sociedad	Fecha de adquisición/ constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6 de septiembre de 2018	2019
Millenium Hotels C220, S.L.U.	31 de julio de 2018	2019
Alcaidesa Holding, S.A.U.	10 de diciembre de 2019	2020
MHRE San Roque, S.L.U.	19 de diciembre de 2019	2020

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

Ver Nota 6.

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

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 no se ha dispuesto de reservas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
<u>EJERCICIO 2020</u>	
Alcaidesa Golf, S.L.U. (*)	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
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
<u>EJERCICIO 2019</u>	
Alcaidesa Golf, S.L.U. (*)	Empresa del grupo
MHRE San Roque, S.L.U.	Empresa del grupo
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Corporación Oudaloi, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U.	Entidad vinculada a consejeros
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Securities and Bonds, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de Millenium	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de Millenium	Alta dirección
Vicepresidente segundo de Millenium	Alta dirección

(*) 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 2020

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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ingresos por servicios de gestión	30.000	12.000	-	-	30.000	12.000
Ingresos por repercusión de gastos	-	1.044	-	-	-	1.044
Arrendamientos (Nota 16.4)	-	-	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)
Servicios profesionales	-	-	-	(9.742)	-	(9.742)
Servicios de colocación de acciones	-	-	(35.661)	(3.154.660)	(35.661)	(3.154.660)
Transportes	-	-	(5.750)	(6.550)	(5.750)	(6.550)
Ingresos por dividendos (Nota 7)	74.594	-	-	-	74.594	-
Ingresos por intereses	592.858	266.765	-	-	592.858	266.765

Durante los primeros meses del ejercicio 2019 la Sociedad mantuvo un contrato de gestión con la entidad vinculada Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U., con el objeto de delegar a esta entidad la gestión ordinaria de la Sociedad. Sin embargo, con fecha 27 de mayo de 2019 dicho contrato fue resuelto de común acuerdo entre las partes, debido a que la Sociedad contaba con personal suficiente para llevar a cabo esas tareas.

Los servicios de colocación de acciones están vinculados a las diferentes ampliaciones de capital que se han realizado en el presente ejercicio y en el ejercicio anterior (Nota 12.1) y se han registrado 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Clientes (Nota 8)	-	159.250	-	-	-	159.250
Créditos otorgados a largo plazo (Nota 8)	5.951.642	280.000	-	-	5.951.642	280.000
Créditos otorgados a corto plazo (Nota 8)	804.429	11.025.030	-	-	804.429	11.025.030

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Durante el ejercicio la Sociedad ha 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. está terminando de acondicionar un hotel, cuya finalización y posterior apertura al público se ha retrasado, afectando la generación de fondos de esta filial, Millenium ha decidido 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). En consecuencia, el saldo de los préstamos pendientes con Varia Pza Magdalena, S.L.U. al 31 de diciembre de 2020 asciende a 5.000 miles de euros, correspondiendo en su totalidad a principal (10.727.000 euros de principal y 298.030 euros de intereses a 31 de diciembre de 2019).

Estos préstamos que mantiene Millenium con Varia Pza Magdalena, S.L.U. 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 la Sociedad ha decidido no exigir la devolución de ninguna cantidad hasta después del 31 de marzo de 2022.

El resto de los créditos otorgados a largo plazo corresponden al préstamo que Sociedad 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.), por un importe máximo inicial de 500.000 euros, que fue ampliado a 2.235.000 euros mediante adenda de fecha 31 de diciembre de 2020, y de los que a 31 de diciembre de 2020 se habían dispuesto 934.956 euros (280.000 euros a 31 de diciembre de 2019). La fecha de vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2022. Las cantidades dispuestas de este préstamo devengan un tipo de interés del 4% nominal anual que deberá ser pagado al vencimiento. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 16.686 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2019).

Por otra parte, durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha concedido a las empresas del grupo Millenium Hotels C220, S.L.U. y MHRE San Roque, S.L.U. varios préstamos que al 31 de diciembre de 2020 ascendían a 20.594 y 782.500 euros, respectivamente. 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. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 50 y 1.285 euros, respectivamente.

15.2. Administradores y alta dirección

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

Por su parte, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de julio de 2019 aprobó el nombramiento de IBERVALLES, S.L., representada en ese momento por D. José Miguel Isidro Rincón, como nuevo miembro del Consejo de Administración de Millenium.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Con posterioridad a dicha fecha, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de julio de 2020 aprobó 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.

Al 31 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de Millenium está formado por 10 personas, 7 hombres, una sociedad cuyo representante es un hombre y 2 mujeres (6 personas, 4 hombres, una sociedad cuyo representante es un hombre y 1 mujer, en 2019).

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

(Euros)	2020	2019
Administradores		
Sueldos	272.000	116.000
Dietas	94.000	43.500
	366.000	159.500
Alta dirección		
Sueldos	1.349.996	845.276
Plan de Incentivos Promote (Nota 4.13)	-	3.081.832
	1.349.996	3.927.108
TOTAL	1.715.996	4.086.608

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 Millenium no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2020 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 26.516 euros (0 euros en 2019). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 8.003 euros (0 euros en 2019).

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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)	2020	2019
Alicante	1.659.879	1.617.095
Bilbao	2.629.433	230.952
TOTAL	4.289.312	1.848.047

16.2. Trabajos realizados para las inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio, la Sociedad ha incurrido en diferentes costes que fueron activados en las siguientes inversiones inmobiliarias:

(Euros)	2020	2019
Hotel Radisson Collection Bilbao	5.913.834	821.170
Hotel Alma Sevilla	912.266	192.314
Hotel JW Marriott	2.947.245	103.725
Hotel Palacetes de Córdoba	61.335	-
Hotel Vista Eder	13.500	-
TOTAL	9.848.180	1.117.209

16.3. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Sueldos y salarios	2.648.300	1.778.954
Plan de Incentivos Promote (Nota 4.13)	-	3.735.554
Seguridad Social a cargo de la empresa	122.245	104.430
TOTAL	2.770.545	5.618.938

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 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	-
EJERCICIO 2019					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	4	-
Directores de departamento	1	-	1	-	-
Resto de empleados	-	2	2	2	-
TOTAL	6	3	9	7	-

16.4. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Arrendamientos y cánones	83.794	61.982
Reparaciones y conservación	4.938	10.589
Servicios de profesionales independientes	9.601.713	1.228.967
Transportes	6.210	6.758
Primas de seguros	96.041	17.853
Servicios bancarios y similares	4.837	1.764
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	16.685	66.745
Suministros	34.280	56.172
Otros servicios	23.499	28.800
TOTAL	9.871.997	1.479.630

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 2020 (60.000 euros en 2019 - ver Nota 15.1).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Adicionalmente, desde el ejercicio 2020 la Sociedad arrienda un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo nº 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 19.667 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 (0 euros en 2019).

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

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	135.000	60.000
Entre uno y cinco años	540.000	135.000
Más de cinco años	2.380.000	-
TOTAL	3.055.000	195.000

Los gastos registrados dentro de los epígrafes “Servicios de profesionales independientes” están relacionados principalmente con las obras realizadas en los hoteles (ver Nota 16.2).

16.5. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Amortización del inmovilizado material (Nota 5)	15.031	3.370
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	948.751	400.320
TOTAL	963.782	403.690

16.6. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	1.149.677	578.463
Otros gastos financieros	142.811	75.568
TOTAL	1.292.488	654.031

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

17. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 17 millones de euros (48 millones en 2019), siendo la tesorería de 20 millones de euros (45 millones en 2019). Adicionalmente, la Sociedad ha acordado una carencia de 12 meses de amortización de capital, en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante (Nota 13.1). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2020, como las medidas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 42,5 millones de euros (Notas 13.1 y 19), los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento (Nota 6.1) y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 37% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (35% a 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1. Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2020	2019
Servicios de auditoría	41.000	67.098
Otros trabajos de revisión y verificación contable	24.690	17.079
Otros servicios distintos de auditoría	158.000	56.500
TOTAL	223.690	140.677

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

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

(Días)	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	23,6	2,4
Ratio de operaciones pagadas	30,5	2,4
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,7	5,3

(Euros)	2020	2019
Total pagos realizados	10.388.615	39.983.939
Total pagos pendientes	3.097.254	676.426

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- 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 (Nota 6).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- 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 (Tramo C), 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. Los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el tramo C un tipo de interés fijo de 3,35%. Los tramos B y C se otorgan por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad la Sociedad

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España declaró, el 14 de marzo de 2020, el “estado de alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo. En este sentido, a través de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, del Ministerio de Sanidad, el Gobierno declaró la suspensión de apertura al público de los hoteles y otros establecimientos turísticos en el plazo máximo de siete días naturales, es decir, antes del 26 de marzo de 2020, y hasta la finalización del estado de alarma.

Posteriormente, durante la segunda mitad del año 2020 el Gobierno de España y las comunidades autónomas han tomado actuaciones coordinadas 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 en la actividad de hostelería, entre otras. Actualmente está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores han adoptado distintas medidas de actuación, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Como se mencionó anteriormente, con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del estado de alarma, la totalidad de los hoteles operativos de la Sociedad han permanecido cerrados al público, dependiendo del hotel, desde el 19 y el 23 de marzo de 2020 hasta principios de julio de 2020, en el caso del Hotel Eurostars Lucentum, y principios de agosto de 2020, en el caso del Hotel Meliá Bilbao, variando la fecha de reapertura en función de la demanda turística que recibió cada hotel.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En este contexto, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos suscritos vigentes sobre los hoteles que se encuentran en operación, durante el ejercicio, la Sociedad ha suscrito sendas adendas con los arrendatarios de los hoteles Meliá Bilbao y Eurostars Lucentum de Alicante, para regular las rentas del presente ejercicio 2020 y parte de las de 2021.

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.

En este contexto sin precedentes y de alta incertidumbre, la Sociedad ha alcanzado al 31 de diciembre de 2020 un patrimonio neto de 257 millones de euros, tras la realización de una nueva ampliación de capital durante el mes de julio, en la que se han captado aproximadamente 23 millones de euros, lo que le sitúa dentro de las 15 mayores SOCIMI españolas por capitalización bursátil.

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 4,2 millones de euros debido, por un lado, a que solo dos de sus hoteles, el Eurostars Lucentum de Alicante y el Meliá de Bilbao, han estado en explotación, aunque cerrados durante una parte del año con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento. Por otro lado, la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad se ha visto afectada por la pandemia generada por la COVID-19, debiendo reconocer la Sociedad correcciones valorativas por deterioro sobre la misma por 2,25 millones de euros. Adicionalmente, como consecuencia de los efectos de la pandemia generada por la COVID-19 sobre la valoración de los hoteles, la Sociedad reconoció un deterioro sobre la participación en la filial Varia Pza Magdalena, S.L.U. por importe de 1,1 millones de euros. Excluyendo el efecto de los deterioros mencionados, el resultado neto del ejercicio hubiera ascendido a pérdidas por 0,9 millones de euros (pérdidas de 4,7 millones de euros en 2019).

Durante el ejercicio 2020, se han adquirido dos inmuebles en la ciudad de Córdoba, que junto con el inmueble adquirido en 2019 conformarán el futuro Hotel Palacetes de Córdoba, dos locales situados en el edificio donde se está desarrollando el futuro Hotel JW Marriott y el Palacio Vista Eder de San Sebastián.

El valor de la cartera de activos inmobiliarios (GAV), si bien se ha visto afectado por la pandemia generada por la COVID-19, se sitúa en 224,6 millones de euros, habiendo realizado adquisiciones e inversiones en las obras durante el ejercicio por un total de 28,5 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2020, la ratio de endeudamiento financiero sobre el valor de los activos (GAV) del Grupo que integra la Sociedad se sitúa en 25,5% (29% al 31 de diciembre de 2019), por debajo del límite establecido en la Política de Gestión de la Sociedad del 50%.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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.

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 2020 y 2019 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 2020 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 17 millones de euros (48 millones en 2019), siendo la tesorería de 20 millones de euros (45 millones en 2019). Adicionalmente, la Sociedad ha acordado una carencia de 12 meses de amortización de capital, en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante. Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2020, como las medidas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 42,5 millones de euros, 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. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 37% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (35% a 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 2020.

Acciones propias

Durante el ejercicio Millenium adquirió 593.087 acciones propias (74.986 acciones en 2019) a un precio medio de 4,61 euros por acción (5,03 euros por acción en 2019), y vendió 24.935 acciones propias (22.605 acciones propias en 2019) a un precio medio de 4,83 euros por acción (5,20 euros por acción en 2019).

Por otra parte, durante el ejercicio 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 2020 la Sociedad mantenía en cartera 223.802 acciones propias que representan un 0,4% del capital social (52.381 acciones propias que representaban un 0,1% del capital social al 31 de diciembre de 2019).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 23,6 días.

Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado durante el ejercicio 2020 instrumentos financieros.

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 19 de la Memoria adjunta.

D. Juan Gómez Acebo Saénz de Heredia, como Secretario no consejero del Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI S.A. (la **Sociedad**), certifico que las Cuentas anuales y el Informe de gestión adjuntos han sido formulados, con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en la reunión celebrada el 16 de marzo de 2021.

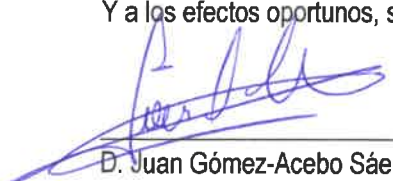
La asistencia de todos los miembros del Consejo de Administración a la mencionada reunión se realizó de manera híbrida (presencial y telemática). En la actualidad los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son los siguientes:

- D. Javier Illán Plaza;
- Ibervalles, S.L. debidamente representada por D. Enrique Isidro Rincón;
- D. Remigio Iglesias Surribas;
- D. Jose María Castellano Ríos;
- D. Jaime Montalvo Correa;
- Dña. Isabel Dutilh Carvajal;
- Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera;
- D. Javier Martínez-Piqueras Barceló;
- D. Jorge Sanz de Gras; y
- D. Jesús-Ignacio Aranguren González-Tarrio.

Dada la comparecencia telemática de los miembros del Consejo de Administración, a excepción de don Javier Illán y don Remigio Iglesias, los que han asistido de forma telemática, no han tenido la oportunidad de firmar, físicamente, las Cuentas anuales y el Informe de gestión adjuntos y, por ello, confirmo y certifico tanto la identidad de los consejeros asistentes de forma telemática como presencial como la conformidad unánime de todos los consejeros con las Cuentas anuales y el Informe de gestión adjuntos. Los consejeros, además, otorgaron a tal acuerdo carácter de ejecutivo de manera unánime.

Las Cuentas anuales y el Informe de gestión adjuntos, constan de 67 páginas, numeradas de la 1 a la 67 (excluida la portada).

Y a los efectos oportunos, suscribo el presente certificado en Madrid, a 16 de marzo de 2021.



D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia
Secretario no Consejero del Consejo de Administración

ANEXO II. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, 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 aconsejaban 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*

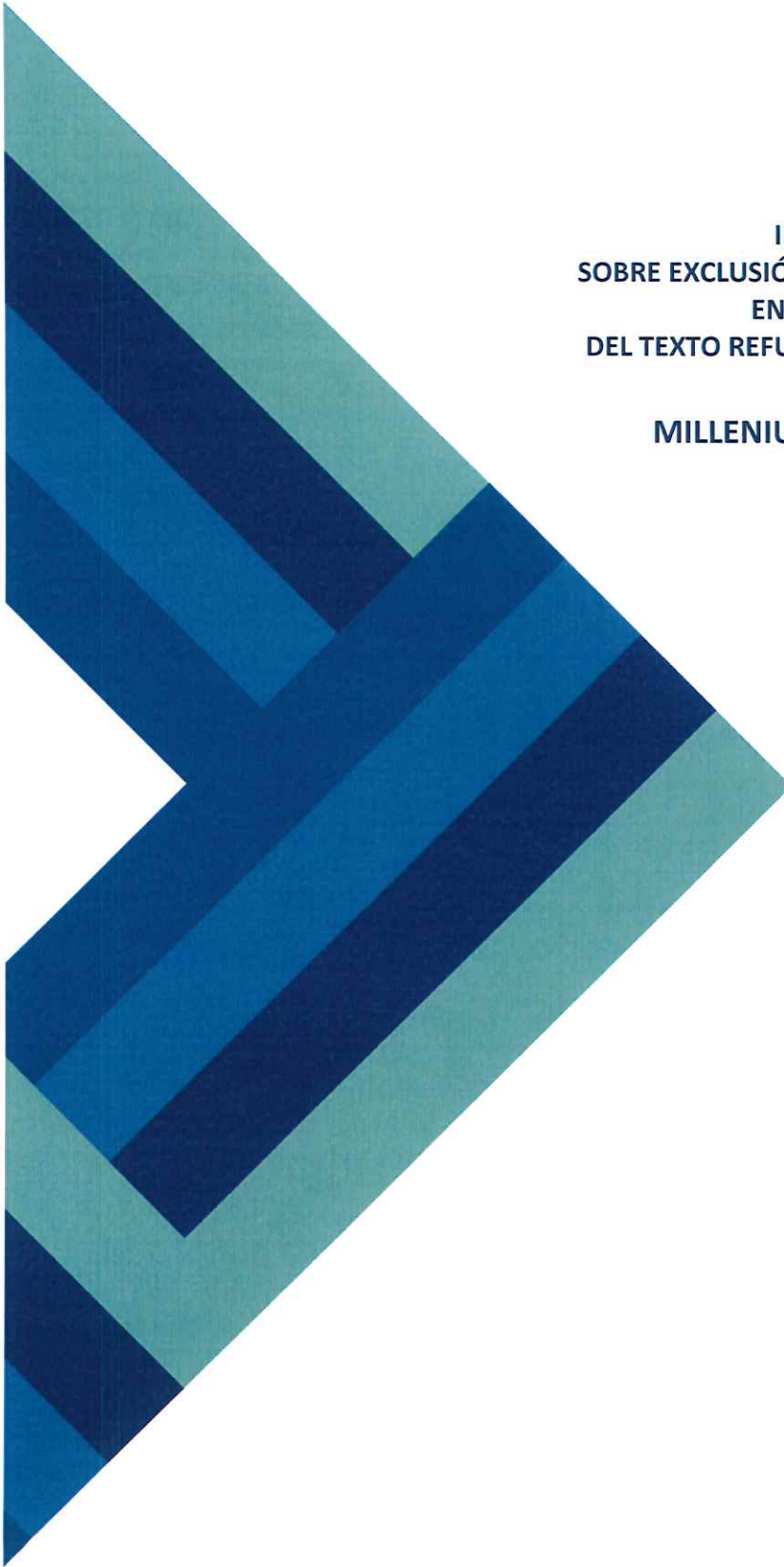


Millennium Hotels
Real Estate

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 le son de aplicación 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

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 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.



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

* * *

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."