

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

**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018**



Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 consolidada) 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 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 2018, un importe neto de 72.926.667 euros correspondientes a los inmuebles propiedad del Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la Nota 6 de la memoria consolidada adjunta.

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

Nuestra respuesta

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

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

Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI

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

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

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

**Nuestra
respuesta**

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

- ▶ El entendimiento desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria del Grupo, de su actividad operativa, así como las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ Adicionalmente hemos revisado si los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad se adecúan a los requeridos por la normativa contable y fiscal.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Administrador Único de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

El Administrador Único de la Sociedad dominante es responsable 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 el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada adjunta, 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, el Administrador Único de la Sociedad dominante es responsable 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 el Administrador Único tiene 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 el Administrador Único de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único 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.

2019 Núm. 01/19/07422
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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

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

9 de abril de 2019

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

Cuentas anuales Consolidadas e informe de gestión consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

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

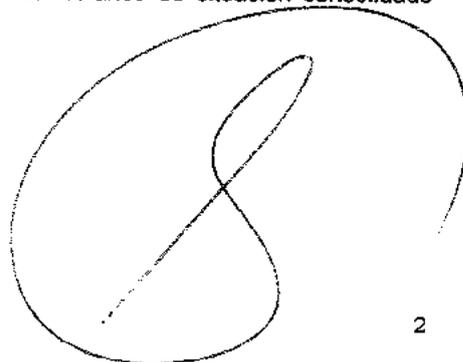
Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 2018

<i>Activo (Euros)</i>	<i>Nota</i>	<i>31 de diciembre 2018</i>
ACTIVO NO CORRIENTE		73.097.873
Inversiones inmobiliarias	6	72.926.667
Inversiones financieras a largo plazo	7	3.426
Activos por Impuesto diferido	14	167.780
ACTIVO CORRIENTE		22.724.752
Existencias	8	34.896
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	454.519
Inversiones financieras a corto plazo	7.1	144.767
Otros activos corrientes	7.1	1.161.186
Créditos con Administraciones Públicas	14	420.120
Periodificaciones a corto plazo		13.854
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	20.495.410
TOTAL ACTIVO		95.822.625

<i>Pasivo (Euros)</i>	<i>Nota</i>	<i>31 de diciembre 2018</i>
PATRIMONIO NETO	10	58.151.830
Fondos propios	10	58.467.352
Capital	10.1	59.014.000
Reservas		(23.635)
Otras Reservas	10.2	(23.635)
Resultados de ejercicios anteriores	10.2	(374.625)
Reservas en sociedades consolidadas	10.2	(161.093)
Resultado del ejercicio		12.705
Ajustes por cambios de valor	11	(315.522)
PASIVO NO CORRIENTE		35.234.019
Deudas a largo plazo		31.730.618
Deudas con entidades de crédito	12.1	16.853.846
Gastos de formalización de deudas	12.1	(284.358)
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	14.476.767
Derivados	12.2	420.696
Otros pasivos financieros	12.3	263.667
Pasivos por impuesto diferido	14	3.503.401
PASIVO CORRIENTE		2.436.776
Provisiones a corto plazo	12	53.034
Deudas a corto plazo		2.040.948
Deudas con entidades de crédito	12.1	855.147
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	1.081.101
Otras deudas a corto plazo	12.3	104.700
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		342.794
Proveedores	12.4	83.602
Acreedores varios	12.4	147.061
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	112.131
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		95.822.625

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte del balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada correspondiente ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada (Euros)	Nota	2018
Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	2.564.453
Ingresos por arrendamientos		2.564.453
Trabajos realizados por el Grupo para sus activos	16.2	1.324.688
Gastos de personal	16.3	(344.271)
Sueldos y salarios		(315.321)
Seguridad social a cargo de la empresa		(28.950)
Otros gastos de explotación		(2.119.855)
Servicios exteriores	16.4	(1.293.688)
Tributos		(826.168)
Amortización de inmovilizado	6	(552.784)
Deterioro y resultado por enajenaciones y otros		(404.054)
Deterioro y pérdidas	5	(404.054)
Otros resultados		180.927
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		649.104
Ingresos financieros	16.5	314.899
De valores negociables y otros instrumentos financieros		314.899
Gastos financieros	16.5	(719.765)
Por deudas con terceros		(719.765)
RESULTADO FINANCIERO		(404.866)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		244.238
Impuestos sobre beneficios	14	(231.533)
RESULTADO DEL EJERCICIO		12.705
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		13.961
Resultado del ejercicio atribuible a socios externos		(1.256)

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

Estado de ingresos y gastos consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

(Euros)	2018
Resultado consolidado del ejercicio (I)	12.705
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(23.635)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	(23.635)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(92.553)
Total ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	(92.553)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III)	103.483

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

	Capital	Capital no exigido	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anter.	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes por cambios de valor	Socios externos	Total
Saldo al 1 de enero del ejercicio 2018	60.000	(45.000)	-	(374.625)	-	-	-	-	(359.625)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(23.635)	-	12.705	-	(91.297)	(1.256)	(103.483)
Operaciones con socios o propietarios:	58.954.000	-	-	-	-	-	-	-	58.954.000
Ampliación de capital	58.954.000	-	-	-	-	-	-	-	58.954.000
Otras variaciones de patrimonio neto:	-	45.000	-	-	-	(161.093)	(224.225)	-	(340.318)
Distrib. benef./(pérdida) del ejerc	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incorp. al patrimonio	-	-	-	-	-	-	(224.225)	1.351.301	1.127.076
Adquisición	-	-	-	-	-	(161.093)	-	(1.350.045)	(1.511.138)
Otros movimientos	-	45.000	-	-	-	-	-	-	45.000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	59.014.000	-	(23.635)	(374.625)	12.705	(161.093)	(315.522)	-	58.151.830

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Notas	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		244.238
Ajustes del resultado		1.361.704
Amortización del inmovilizado (+)	6	552.784
Correcciones valorativas por deterioro	5	404.054
Ingresos financieros (-)	16.5	(314.899)
Gastos financieros (+)	16.5	719.765
Cambios en el capital corriente		1.653.125
(Incremento)/Decremento en Existencias		(19.013)
(Incremento)/Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.031.259)
Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar		367.776
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		3.335.620
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.235.655)
Pagos de intereses (-)	16.5	(719.765)
Otros pagos (cobros) (-/+)	12.1	(284.358)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	14	(231.533)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.023.411
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por Inversiones		(51.396.091)
Inversiones inmobiliarias	6	(22.466.441)
Otros activos financieros	8.3	(28.929.650)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(51.396.091)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		58.975.366
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	58.975.366
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		13.462.742
Emisión		(315.522)
Obligaciones y otros valores negociables (+)		13.778.264
Deudas con entidades de crédito		(8.252.000)
Devolución y amortización de		(8.252.000)
Otras deudas (-)		
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		64.186.107
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio		
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		14.813.428
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio, neto		5.681.982
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio, neto	7	20.495.410

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte del Estado de Flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (en adelante Millenium) y Sociedades Dependientes (en adelante e Grupo o Grupo Millenium), constituyen un grupo de empresas cuyas actividades principales son:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c. La tenencia de 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 SOCIMIs;
- 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.
- e. Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo.

Estas actividades se realizan en España.

La Sociedad Dominante del Grupo es MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (en adelante la Sociedad Dominante o Millenium) y 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 PS CASTELLANA, 102, 2, 28046, MADRID, 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 Plaza) vía suscripción de aumento de capital. En dicha operación no se tomó el control de la sociedad, el cual estaba ejercido por el otro socio.

Con fecha 6 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el restante 50% de Varia Plaza, pasando a tener el control de dicha sociedad. En esta adquisición se generó una operación de combinación de negocios, tal y como se explica en la Nota 5 de la presente memoria consolidada.

Asimismo, 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), a través de la

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

adquisición a los antiguos socios, pasando a ejercer el control sobre dicha sociedad. El 11 de octubre de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el restante 7,14% de dicha sociedad. En dichas adquisiciones se generó una operación de combinación de negocios, tal y como se explica en la Nota 5 de la presente memoria consolidada.

En el siguiente cuadro se reflejan las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2018:

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

(*) Compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza. Compra, suscripción, tenencia, permuta y venta de valores mobiliarios, nacionales y extranjeros, acciones y participaciones sociales, por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

El 25 de julio de 2017, el hasta el momento Accionista Único de la Sociedad Dominante, 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 (ver Nota 1.a). Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

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 de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Las presentes cuentas consolidadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

1.1 Régimen SOCIMI

El 26 de julio de 2017 la Sociedad Dominante solicitó la incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. La Sociedad ha procedido a registrar desde el ejercicio 2017, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, 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 opinión del Administrador, la Sociedad cumplirá plenamente con los mencionados requisitos con anterioridad a la finalización del periodo transitorio.

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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades:

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, 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 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 esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período 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 sociedad 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 las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad 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 Sociedad 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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% 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 socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante cumple parcialmente con los requisitos establecidos en dicha Ley. No obstante, en opinión del Administrador Único, se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del periodo máximo establecido.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco Normativo de Información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente, con las normas establecidas 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 y en el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad Dominante para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 periodo terminado en dicha fecha.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis que afectan al proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo y a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos y al desglose de activos y pasivos contingentes a la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales consolidadas. Las estimaciones y las hipótesis relacionadas están basadas en la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias, cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre los valores contables de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones e hipótesis respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese período, o en el período de la revisión y futuros, si éstas afectan a ambos

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 Nota 4.7 y 14).
- Deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 4.2).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a las normas de registro y valoración 19 o como una adquisición de activos (ver Nota 5).
- Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 4.2).

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2018 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales consolidadas futuras.

2.4 Comparación de la información

Al ser el primer año de consolidación en 2018, el Grupo no compara la situación del ejercicio con

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

el ejercicio anterior.

El ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 corresponde al ejercicio anual 2018 de la Sociedad Dominante, e incluye el efecto de las combinaciones de negocio mencionadas en la Nota 5.

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 utilizados por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

1. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A. y de las sociedades controladas por la misma. 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 6 siguiente.
2. Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, las cuentas anuales 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.
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "socios externos" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el capítulo "Resultado global atribuido a socios externos" del estado de resultado consolidado.
6. El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido:

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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

- 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 resultado global consolidado del periodo.

A 31 de diciembre de 2018 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018, formulada por el Administrador Único de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por los Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2018
Base de reparto	
Resultado del Ejercicio 2018	(309.790)
Distribución	
Resultados ejercicios anteriores	(309.790)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Durante el ejercicio 2018 se han aplicado los siguientes criterios contables:

4.1 Combinaciones de negocios

El Grupo ha aplicado la norma de registro y valoración 19ª Combinaciones de negocios del Plan General de Contabilidad. En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. El coste de adquisición es la suma de la contraprestación transferida, valorada al valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo elige si valora los socios externos de la adquirida al valor razonable o por la parte proporcional de los activos netos identificables de la adquirida. Los costes de adquisición relacionados se contabilizan cuando se incurren.

Cuando el Grupo adquiere un negocio, evalúa los activos financieros y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación en base a los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición.

La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

La contraprestación entregada por la combinación de negocios se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos, los instrumentos de patrimonio neto emitidos y cualquier contraprestación contingente que dependa de hechos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones a cambio del control del negocio adquirido.

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, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

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

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

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

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

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

La amortización de sus elementos 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 30-50 años.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización de las presentes cuentas consolidadas (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada periodo 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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2018 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.

El detalle de las yields netas de salida consideradas, para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Yields netas de salida (%)	31 de diciembre de 2018
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida-Renta Fija)	5,25% - 6,0%

La variación de un cuarto de punto en las yield netas de salida, así como la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos (Hoteles) registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield netas de salida	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Ejercicio 2018			
Hotel Via Castellana	38.100.000	39.900.000	36.500.000
Hotel Eurostars Lucentum	23.900.000	25.000.000	23.000.000
Hotel Plaza de la Magdalena	12.500.000	12.613.313	12.332.020

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

La Sociedad del Grupo C220, constituyó en 2010 un contrato de arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad CAIXABANK, vigente a 31 de diciembre de 2018, para financiar el inmueble que forma parte de las inversiones inmobiliarias de dicha sociedad (Notas 6 y 12.1).

Las amortizaciones por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se pagan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene arrendados los inmuebles hoteleros de Paseo de la Castellana de Madrid (propiedad de C220) y de Avenida Alfonso el Sabio, nº 11 de Alicante (propiedad de la Sociedad Dominante). En ambos contratos de arrendamiento operativo el Grupo ocupa la posición de arrendador (Nota 16.1).

4.3 Activos financieros

Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en la siguiente categoría:

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Incluyen los valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, con cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad financiera de conservarlos hasta su vencimiento.

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.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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, continua reconociéndolo por el importe al que está expuesta 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.

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de 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 de las cuentas anuales. El Grupo considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

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.

4.4 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 del Grupo 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

Cancelación

El Grupo 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.

4.5 Instrumentos financieros derivados

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos del Grupo.

El Grupo para medir la eficacia de las coberturas realiza pruebas para verificar que las diferencias producidas por las variaciones del valor de los flujos del elemento cubierto y su cobertura se mantienen dentro de un rango de variación del 80% al 125% a lo largo de la vida de las

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de cobertura dejan de ser tratadas como tales y son reclasificadas a derivados de negociación.

El Grupo, con estas coberturas de flujos de efectivo, 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. Para cambiar los tipos variables por tipos fijos se contratan permutas financieras. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura, que se ha determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta afecta al resultado (Nota 12).

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 del Grupo.

4.7 Impuesto sobre Beneficios

La Sociedad Dominante, Millenium, 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 (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración el 26 de julio de 2017.

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. 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.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2018 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios 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 socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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 balance de situación 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.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. La Sociedad Dominante Millenium, cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, no obstante, en opinión del Administrador Único se han puesto en marcha los procesos necesarios que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

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 del Grupo 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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

4.10 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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.

4.11 Transacciones con partes vinculadas

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

Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.

En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

5. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Las adquisiciones de las sociedades Millenium Hotels C220, S.L.U. y Varia Plaza Magdalena, S.L.U. han generado operaciones de combinaciones de negocio.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Adquisición Millenium Hotels C220, S.L.U.

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

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

(Miles de Euros)	Valor en libros	Valor razonable	Total Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inversión Inmobiliaria	28.298	9.802	38.100
Activos por Impuesto diferido	257	-	257
Inversiones financieras a largo plazo	3	-	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	29	-	29
Tesorería	164	-	164
Total Activo	28.751	9.802	38.553
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto y largo plazo	(15.994)		(15.994)
Derivados	(224)		(224)
Pasivos por impuesto diferido	(666)	(2.451)	(3.117)
Otros pasivos financieros	(270)		(270)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(23)		(55)
Minoritarios	-	(1.351)	(1.351)
Total Pasivo	(17.177)	(3.802)	(21.870)
Total activos netos a valor de mercado	11.574	6.000	17.574
Fondo de comercio	-	-	293
Importe pagado			17.867

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

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

El fondo de comercio que se ha generado por importe de 293 miles de euros ha sido deteriorado a 31 de diciembre de 2018.

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

Adquisición Varia Plaza Magdalena, S.L.U.

La Sociedad Dominante forma parte de capital social de la Sociedad Varia Plaza Magdalena, S.L.U. desde el 22 de diciembre de 2017, fecha en la que se produjo una ampliación de capital en dicha Sociedad por 2.500 miles de euros, que fue íntegramente asumida y desembolsada por la

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Sociedad Dominante. Por lo que con dicha operación, se convirtió en titular del 50% de las participaciones sociales de Varia Plaza.

Con fecha 6 de septiembre de 2018 la Sociedad realizó la compraventa del 50% de las participaciones de la Sociedad Varia Plaza Magdalena, S.L.U. por importe de 3.010 miles de euros, por lo que la compra agregada del 100% de esta Sociedad ha ascendido a 5.510 miles de euros.

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

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

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

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

El fondo de comercio que se ha generado por importe de 111 miles de euros ha sido deteriorado a 31 de diciembre de 2018.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El desglose de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Combinación de negocios (Nota 5)	Altas	31.12.2018
Coste	-	55.756.228	23.307.894	79.064.122
Amortización	-	(5.584.672)	(552.784)	(6.137.455)

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Deterioro	-	-	-	-
Total	-	50.171.556	22.755.111	72.926.667

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene, principalmente, las siguientes inversiones inmobiliarias:

- Hotel sito en el Paseo de la Castellana Madrid (Hotel Vía Castellana) propiedad de la Sociedad C220.
- Edificio sito en Plaza de la Magdalena, nº 1 de Sevilla, (Hotel Plaza de la Magdalena) adquirido con fecha 17 de julio de 2017 propiedad de la Sociedad Varia Pza.
- Hotel sito en Avenida Alfonso el Sabio, nº 11 de Alicante (Hotel Eurostars Lucentum), adquirido el 16 febrero de 2018 propiedad de la Sociedad Dominante.

Durante 2018 se han dado de alta 22.466.440 euros correspondientes a la compra del Hotel EUROSTARS LUCENTUM de Alicante, adquirido por la Sociedad Dominante el 16 de febrero de 2018. Se incluyen en dicha partida también los gastos asociados a la adquisición y se han contabilizado amortizaciones por importe de 265.808 euros. El resto de amortizaciones por importe de 286.976 euros proceden de C220 tras su incorporación al perímetro de consolidación.

El resto de altas del ejercicio 2018 constituyen los gastos de adquisición y los gastos activados por el desarrollo de la obra de reforma del Hotel Plaza de la Magdalena desde la incorporación del mismo al perímetro de consolidación, por importe de 841.454 euros.

El valor de mercado de los inmuebles calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente (CB Richard Ellis Valuation) en base a la metodología RICS, asciende a 74.500 miles de euros. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute 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.

Las inversiones inmobiliarias por valor neto contable de 72.926 miles de euros se encuentran por un lado hipotecadas con diferentes entidades financieras como garantía de préstamos hipotecarios por importe de 17.425 miles de euros para la Sociedad Dominante y la Sociedad Varia Plaza, y por otro lado, la Sociedad C220 tiene contratado un arrendamiento financiero. En la nota 12.1 se describe la relación de las deudas vinculadas a dichas hipotecas.

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

Todos los inmuebles se encuentran situados en España.

6.1 Arrendamientos operativos

El detalle ingresos por arrendamientos operativos que genera el Grupo es como sigue:

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum Alicante por un plazo inicial que finaliza en el ejercicio 2020 más una posible prórroga adicional de 5 años. La renta de arrendamiento se compone de una parte fija estipulada en el contrato.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

- Arrendamiento del Hotel Vía Castellana Madrid, por un plazo inicial que finaliza en 2024. La renta de arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado.
- En relación al Hotel Plaza de la Magdalena, durante el ejercicio 2018 la sociedad del grupo Varia Plaza ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre su inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas de arrendamiento del Hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el Hotel arrendado.

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables a 31 de diciembre son los siguientes (sin incluir el contrato relativo al Hotel Plaza de la Magdalena):

(Euros)	2018
Hasta un año	3.232.659
Entre uno y cinco años	9.550.793
Más de cinco años	263.448
Total	13.046.899

El Hotel Vía Castellana está compuesto de 15.451 metros cuadrados, de los cuales 1.863 son subterráneos. De los mismos, se encuentra arrendado el 100% del Hotel más 42 plazas de garaje. Asimismo, el Hotel Eurostars Lucentum se compone de 9.790 metros cuadrados, de los cuales 1.847 metros son subterráneos. De este Hotel, el 100% se encuentra arrendado a 31 de diciembre de 2018.

7. ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2018 por categorías y clases es la siguiente:

(Euros)	2018
Activos financieros a largo plazo	
Inversiones financieras a largo plazo	3.426
Activos financieros a corto plazo	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8.1)	1.615.705
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.1)	144.767
Total	1.763.898

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

7.1 Activos financieros a corto plazo

El detalle es el siguiente:

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Euros)	2018
Deudores comerciales	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	454.519
Otros deudores	1.161.186
Total	1.615.705
Inversiones financieras corto plazo	
Depósitos	93.923
Fianzas	50.844
Total	144.767

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El saldo de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se corresponde en su mayoría con la factura pendiente de emitir por la Sociedad C220 por la renta variable devengada por el Hotel arrendado y por el Impuesto de bienes Inmuebles repercutido del ejercicio 2018, por un importe conjunto de 450.632 miles de euros.

Fianzas

El importe registrado en este epígrafe recoge principalmente las cantidades depositadas ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación a las obras realizadas en algunos inmuebles.

Deudores

El importe registrado en otros deudores proviene de cantidades a cobrar por la Sociedad C220 en 2019.

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo de 34.896 euros corresponde a anticipos entregados a acreedores por servicios a facturar en 2019.

9. 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 importe de las mismas a 31 de diciembre de 2018 es 20.495.410 euros.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio. No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

10. FONDOS PROPIOS

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

10.1 Constitución

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

La Sociedad Dominante se constituyó el 6 de junio de 2017 con un total de 60.000 acciones de valor nominal 1 euro cada una de ellas, numeradas del 1 al 60.000 ambos inclusive. Las acciones se encontraban al inicio del ejercicio, suscritas y desembolsadas íntegramente al 25% de su valor nominal, quedando pendiente de desembolso 75 céntimos de euro por acción por un total de 45.000 euros.

El 12 de marzo de 2018, el hasta ese momento Accionista Único de la Sociedad Dominante ha desembolsado los 45.000 euros pendientes de capital, hecho que fue inscrito en el Registro Mercantil el 28 de mayo de 2018.

Ampliaciones de capital

- Con fecha 12 de marzo de 2018 fue elevada a público una ampliación de capital por importe de 12.590.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias mediante la creación de 12.590.000 acciones ordinarias de un euro valor nominal cada una numeradas de la 60.001 a la 12.650.000 ambas inclusive. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de abril de 2018.
- Con fecha 11 de mayo de 2018 se realizó una segunda ampliación de capital por 9.070.000 euros de los cuales 8.350.000 euros se realizaron mediante la compensación de créditos y mediante la creación de 8.350.000 acciones de un euro de valor nominal cada una numeradas de la 12.650.000 a la 21.000.000 ambas inclusive y 720.000 euros se realizaron con cargo a aportaciones dinerarias mediante la creación de 720.000 acciones de un euro de valor nominal cada una numeradas de la 21.000.001 a la 21.720.000 ambas inclusive. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de junio de 2018.
- Con fecha 27 de julio de 2018 fue elevada a público una tercera ampliación de capital por importe de 25.397.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias mediante la creación de 25.397.000 acciones de un euro de valor nominal cada una numeradas de la 21.720.001 a la 47.117.000 ambas inclusive e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de agosto de 2018.
- Con fecha 28 de diciembre de 2018 fueron elevadas a público una cuarta y una quinta ampliación de capital por un importe conjunto de 11.897.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias mediante la creación de 11.897.000 acciones de un euro de valor nominal cada una numeradas de la 47.117.001 a la 59.014.000 ambas inclusive y que a fecha de cierre de ejercicio se encuentran pendientes de inscripción en el Registro Mercantil (ver Nota 19)

10.2 Reservas en sociedades consolidadas

No hay reservas constituidas a fecha de cierre ni se han repartido dividendos durante el ejercicio.

El importe negativo registrado en reservas corresponde con los gastos asociados a las ampliaciones de capital realizadas. Así mismo, no han existido negocios sobre acciones propias.

Los movimientos en las reservas en sociedades consolidadas han sido los siguientes:

(Miles de Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas/Traspasos	Saldo final
Millenium Hotels C220, S.L.U.	-	(161)	-	(161)
Total	-	(161)	-	(161)

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Las altas del ejercicio corresponden con la combinación de negocios explicada en Nota 5.

10.3 Distribución de resultados y gestión de capital

Las SOCIMI 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 sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 por 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 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta 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 dicha Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

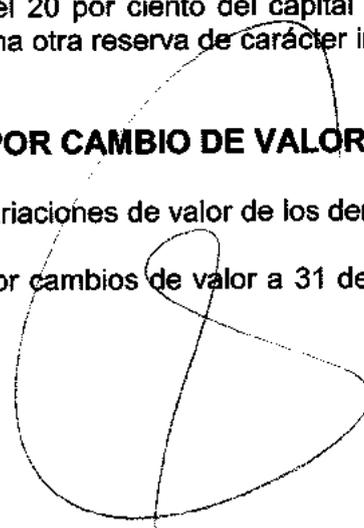
Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

11. PATRIMONIO NETO - AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR

Este epígrafe recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros.

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:



MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Miles de euros)	Saldo inicial	Incor. perímetro conso (Nota 5)	Otros movimientos	Saldo final
Ejercicio 2018				
Cobertura de flujos de efectivo	-	224.225	91.297	315.522
	-	224.225	91.297	315.522

12. PASIVOS FINANCIEROS

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases se describe a continuación:

(Euros)	Nota	2018
Pasivos financieros a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	12.1	16.853.846
Gastos de formalización de deudas	12.1	(284.358)
Acreedores por arrendamiento financiero largo plazo	12.1	14.476.767
Derivados	12.2	420.696
Otros pasivos financieros	12.3	263.667
Pasivos financieros a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	12.1	855.147
Acreedores por arrendamiento financiero corto plazo	12.1	1.081.101
Otras deudas a corto plazo	12.3	154.700
Proveedores	12.4	33.345
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.4	147.061
Total		34.002.229

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

12.1 Deudas con entidades de crédito y arrendamientos financieros a largo plazo

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

(Euros)	Activos pignoralos	Moneda	Tipo nominal	Gasto devengado (Nota 15.5)	Año de vencimiento	Valor nominal	No corriente	Corriente
Deudas con entidades de crédito								
Millenium Hotels Real Estate, S.L.U.	Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	291.907	2030	12.414.885	11.569.488	845.397
Varia Plaza Mag., S.L.U.	Hotel Plaza de la Magdalena	Euro	2,7%	57.126	2025	5.009.750	5.000.000	9.750
Acreedores por arrendamiento financiero								
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Hotel Vía Castellana	Euro	Euribor +1,25%	182.151	2025	15.557.868	14.476.767	1.081.101
TOTAL				531.184		32.982.503	31.046.255	1.936.248

El detalle de dichas deudas por vencimientos es como sigue:

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Ejercicio 2018	(Euros)							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	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		
Préstamos con terceros y arrendamiento financiero	1.926.497	2.065.261	2.299.431	2.354.490	2.411.419	22.200.012	31.330.613	33.257.110
Intereses	9.751	-	-	-	-	-	-	9.751
Gastos de formalización de deudas	-	(70.233)	(32.008)	(29.862)	(27.661)	(124.594)	(284.358)	(284.358)
Total	1.936.248	1.995.028	2.267.423	2.324.628	2.383.758	22.075.420	31.046.255	32.982.503

12.2 Derivados

El Grupo ha cancelado el 20 de diciembre de 2018 un derivado de cobertura (Contrato de permuta financiera de tipos de interés) vigente desde 2014 y modificado en 2015, sin producir liquidación alguna.

A su vez, ha firmado un nuevo derivado de cobertura el mismo día 20 de diciembre de 2018 que cubre el nominal pendiente del contrato de arrendamiento financiero de la Sociedad C220. Dicho contrato, cuyos efectos se despliegan el día 30 de diciembre de 2018 y cuyo vencimiento es el 29 de abril de 2025, hace fijo el tipo de interés de la operación principal al 0,97% más diferencial con un floor al 0%.

El Grupo ha procedido a valorar el derivado de cobertura a fecha 31 de diciembre de 2018 en la cantidad de 420.696 euros. A su vez, reconoce ajustes por cambio de valor por la cantidad de 315.522 euros en su Patrimonio Neto y un gasto financiero asociado por importe de 188.581 euros (Nota 16.5).

12.3 Otros pasivos financieros

A largo plazo

Dentro de los pasivos financieros a largo plazo, se incluye la fianza recibida del arrendatario del inmueble sito en Paseo de la Castellana por importe de 263.667 euros. El periodo de vencimiento de dicha fianza coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento.

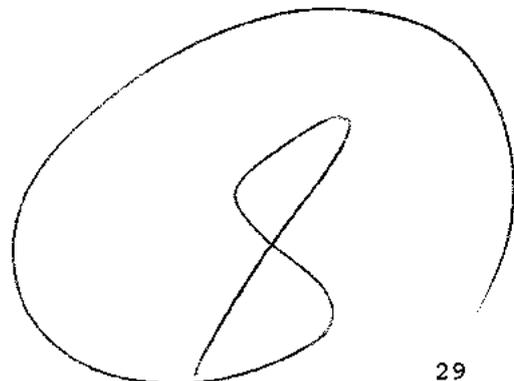
A corto plazo

El importe de 104.700 euros registrado en el corto plazo corresponde con intereses pendientes de pago por parte de la Sociedad Dominante por préstamos, que durante el ejercicio han sido capitalizados en mayo de 2018 con diversos acreedores. A 31 de diciembre de 2018 dichos intereses se encuentran pendientes de pago.

12.4 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe es como sigue:

(Euros)	2018
Acreedores comerciales	
Proveedores	83.602



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Otros acreedores	147.061
Total	230.663

Dentro del epígrafe de acreedores se encuentra registrado por importe de 46 miles de euros el gasto por la comisión de gestión con la Sociedad Gestión de Inversiones Millenium, S.L.

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Nombre de la sociedad	Naturaleza de la vinculación
Gestión de inversiones Millenium, S.L.U.	Gestora/Parte Vinculada

El detalle de accionistas a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Accionista	% TOTAL
Alazady España, S.L.	16,96%
Garganta Construcciones, S.L.	11,87%
Coblilac, S.L.	8,48%
Mutua Médica MPS	8,48%
Liquid Investments, S.L.	6,79%
Otros accionistas con participación menor al 5%	47,42%
Total	100%

El detalle de las transacciones realizadas con sociedades vinculadas a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	Parte Vinculada
Servicios de profesionales independientes	45.980
Total	45.980

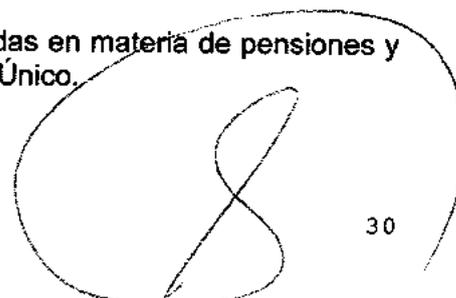
El saldo con partes vinculadas registrado a 31 de diciembre de 2018 asciende a 46 miles de euros y corresponde con el saldo pendiente por la comisión de gestión (ver Nota 16.4).

Retribución del Accionista Único y alta dirección

Al 31 de diciembre de 2018 el Administrador Único no ha devengado remuneración alguna.

La remuneración devengada por los directivos durante el ejercicio 2018 en concepto de sueldos, dietas y prestación de servicios ha sido de 315 miles de euros (ver Nota 16.3).

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a su Alta Dirección ni al Administrador Único.



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), a continuación se indican las situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad comunicadas por el Administrador Único de la misma:

Administrador o persona vinculada	Actividad realizada	Cargo	Sociedad
JAVIER ILLAN PLAZA	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION	MILLENIUM LUZ PALACIO, SL

Durante el ejercicio 2017, el Administrador Único de la Sociedad era miembro del Consejo de Administración de la compañía Millenium Hotels C220, S.L. La Sociedad Dominante es a día de hoy Socio Único de dicha compañía.

Durante el ejercicio 2018 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil del Administrador Único por daños ocasionados en el ejercicio.

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2018
Créditos con las Administraciones Públicas	
Activos por impuesto diferido	167.780
IVA	420.120
TOTAL	587.900
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
Pasivos por impuesto diferido	3.503.401
IRPF / IVA	107.806
Seguridad Social	4.325
TOTAL	3.615.531

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. En opinión del Administrador Único de la Sociedad dominante, 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 dominante.

De acuerdo con la legislación vigente, el plazo disponible para compensar las bases imponibles negativas no tiene límite de años. El Grupo ha registrado el activo por impuesto diferido correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensar de la Sociedad C220 para las que considera probable la generación de suficientes beneficios fiscales futuros.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. El Administrador Único y los asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos para la Sociedad Dominante.

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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:

(Miles de euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2018						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	12.705	-	-	(114.931)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	231.533	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			244.238			(114.931)
Diferencias permanentes	(179.048)	-	(179.048)	-	-	23.635
Diferencias temporarias	-	(427.072)	(427.072)	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(526.251)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(888.133)			(61.296)

El Grupo ha incorporado en 2018 diferencias temporarias por importe de 427 miles de euros negativos, correspondientes a amortizaciones aceleradas de inversiones inmobiliarias de la Sociedad C220. Las diferencias permanentes, corresponden a gastos no deducibles.

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 es la siguiente:

(Euros)	2018
Resultado consolidado	12.705
Procedente soc. dominante (Tributación 0%) + Aj. Consolidación	636.349
Resultado consolidado (Tributación 25%)	649.055
Cuota (25%)	162.264
Regularizaciones	69.269
Contabilizado por Impuesto de Sociedades	231.533

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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)	Altas por combinaciones de negocio (Nota 5)	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Ejercicio 2018				
Activos por impuesto diferido				
Cobertura de flujos de efectivo	74.742	-	30.432	105.174
Bases imponible negativas	187.371	(124.765)	-	62.606
	262.113	(124.765)	30.432	167.780
Pasivos por impuesto diferido				
Coste inversiones inmobiliarias	2.730.389	-	-	2.730.389
Amortización inversiones inmobiliarias	666.210	106.802	-	773.012
	3.396.599	106.802	-	3.503.401

En 2018 el Grupo presenta activos por impuesto diferido por importe de 167.780 euros, de los cuales 62.606 euros corresponden a bases imponible negativas y 105.174 euros a diferencias temporarias deducibles por el efecto fiscal de la valoración del derivado contratado.

Los pasivos por impuesto diferido de 2018 se corresponden a diferencias de amortización contable y fiscal, por importe de 772.978 euros, a revertir en ejercicios posteriores, (106.768 euros de ellos incorporados en 2018) correspondientes con amortización acelerada de la Sociedad C220, más 2.730 miles de euros provenientes de la combinación de negocios descrita en la Nota 5.

Al 31 de diciembre, el detalle de las bases imponible pendientes de compensar, (las procedentes de 2016 de la Sociedad C220 y las de 2017 y 2018 de la Sociedad varia) después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

(Euros)	
Ejercicio de generación	2018
2016	202.296
2017	20.936
2018	27.192
	250.424

Al proceder las Bases Imponible negativas a los periodos 2016 y siguientes no se fija límite temporal para su compensación.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante. Ley 11/2009, modificada por ley 16/2012

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley SOCIMI, el Grupo está formado por la Sociedad Dominante, en su condición de entidad que tributa de conformidad con el régimen fiscal especial de la Ley SOCIMI, y las Sociedades dependientes, que a 31 de diciembre de 2018 no aplican el régimen fiscal especial pero cumplen con los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. La información de este apartado se corresponde con la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes, a pesar de que la Sociedad Dominante es la única que a la fecha ostenta la condición de SOCIMI.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes no cuentan con reservas positivas de ejercicios anteriores a la opción por el régimen fiscal especial de la Ley 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.

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes no cuentan con reservas positivas de ejercicios anteriores a la opción por el régimen fiscal especial de la Ley SOCIMI.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de 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 Dominante y las Sociedades Dependientes no han distribuido dividendos con cargo a beneficios correspondiente al resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 en aplicación de la Ley 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 Dominante y las Sociedades Dependientes no han distribuido dividendos con cargo a beneficios correspondiente al resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 en aplicación de la Ley SOCIMI.

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

No se ha producido ningún acuerdo de distribución de dividendos.

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

Fecha adq.	Clasif. Activo	Identificación	Dirección	Población	Uso
16/02/2018	Activo Propiedad de la Sociedad	Edificio	Avenida Alfonso X el Sabio, nº 11	Alicante	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	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6 de septiembre de 2018	No acogida al régimen fiscal de SOCIMI
Millenium Hotels C220, S.L.U.	31 de julio de 2018	No acogida al régimen fiscal de SOCIMI

- 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 punto f)

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

- 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 no se ha dispuesto de reservas.

Esta información corresponde únicamente a la Sociedad Dominante al ser la única que a la fecha ostenta la condición de SOCIMI.

15. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Grupo centra sus actividades en las actividades de inversión en propiedades de uso hotelero siendo este el único segmento en el que realiza sus actividades de inversión y es por tanto el que utiliza el Grupo para analizar el desempeño financiero. El mercado geográfico en el que opera el Grupo es España, y los ingresos por mercados geográficos se detallan en la Nota 16.

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 del Grupo desde su adquisición hasta el 31 de diciembre de 2018.

Su distribución por mercados geográficos es la siguiente:

(Euros)	2018
Madrid	1.198.193
Alicante	1.366.260
Sevilla	-
TOTAL	2.564.453

16.2 Trabajos realizados para el inmovilizado

El Grupo ha registrado un importe de 1.324.688 euros correspondientes a trabajos activados para el inmovilizado del Hotel Plaza de la Magdalena y del Hotel Eurostars Lucentum.

16.3 Gastos de personal

El desglose a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2018
Sueldos y salarios (Nota 13)	315.321
Seguridad Social a cargo de la empresa	28.950
TOTAL	344.271

A continuación se detalla la plantilla media de trabajadores, agrupados por categorías y sexos en 2018:

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

CATEGORIA PROFESIONAL	Tipo de contrato	Nº MEDIO	HOMBRES	MUJERES
ALTA DIRECCIÓN	Fijo	2	2	-

A cierre de ejercicio no hay personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

El detalle de la plantilla a cierre de ejercicio es como sigue, agrupados por categorías y sexos:

CATEGORIA PROFESIONAL	Tipo de contrato	Nº TOTAL	HOMBRES	MUJERES
ALTA DIRECCIÓN	Fijo	3	2	1

16.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2018
Arrendamientos y cánones	60.378
Servicios de profesionales independientes	783.450
Transportes	18
Servicios bancarios y similares	2.689
Publicidad, propaganda y RRPP	29.767
Suministros	44.406
Otros servicios	372.979
TOTAL	1.293.688

Los gastos registrados dentro de este epígrafe corresponden principalmente a los relacionados con la compra del Hotel por la Sociedad Dominante.

Con fecha 2 de diciembre de 2018, la Sociedad firmó un contrato de gestión con la Sociedad Gestión de Inversiones Millenium, S.L., con el objeto de delegar a esta Sociedad la gestión ordinaria del Grupo. Dentro de los servicios profesionales independientes se encuentra registrado por importe de 38 miles de euros la parte de la comisión de gestión. La duración del contrato es de un año, prorrogable tácitamente por periodos de un año (ver Nota 13).

16.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros es el siguiente:

(euros)	2018
Ingresos de valores negociables y otros inst. financieros	314.899
TOTAL	314.899
(euros)	2018
Intereses con entidades de crédito (Nota 12.1)	(531.184)
Intereses de derivados (Nota 12.2)	(188.581)
TOTAL	(719.765)

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

16.6 Resultado por Sociedad

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del periodo ha sido la siguiente:

(Euros)	2018
Millenium Hotels Real Estate, S.L.	(254.569)
Millenium Hotels C220, S.L.	12.738
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	254.536
Total	12.705

17. 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 contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. A la presente fecha, el Grupo dispone de liquidez suficiente para hacer frente a pagos futuros.
- **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 contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento, y el bajo ratio financiación / valor del activo, el Administrador Único entiende que el riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** a 31 de diciembre de 2018, el Grupo dispone de financiación externa a tipo variable referenciada al Euribor (Nota 12.1). Al 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto en dicha financiación se encuentra cubierto con cobertura de flujos de efectivo que cubrirían la totalidad del mismo.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas se detallan a continuación:

(Miles de euros)	2018
Servicios de auditoría	54.089
Otros servicios no auditoría	17.935
Total	72.024

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 el periodo medio de pago a los proveedores:

(Días)	2018
Periodo medio de pago a proveedores	2,05
Ratio de operaciones pagadas	99%
Ratio de operaciones pendientes de pago	1%
(Miles de euros)	
Total pagos realizados	26.405.160,41
Total pagos pendientes	191.592,20

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 21 de enero de 2019, las escrituras de aumento de capital aludidas en la Nota 10 que estaban pendientes de inscribir a cierre del ejercicio se han inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 27 de marzo de 2019, la sociedad ha adquirido por 23.500.000 euros un inmueble sito en la calle Gran Vía Don Diego López de Haro, nº 4 de Bilbao. La Sociedad se encuentra en trámite de obtención de licencia de obra para la transformación del inmueble en un Hotel de cinco estrellas, para el que ya tiene un contrato de arrendamiento firmado con una cadena internacional cuyo inicio está previsto a la finalización de las obras de reposicionamiento.

Asimismo, la Sociedad ha formalizado el 27 de marzo de 2019 un préstamo hipotecario por importe de 12.000.000 de euros al objeto de financiar el inmueble adquirido en Bilbao.

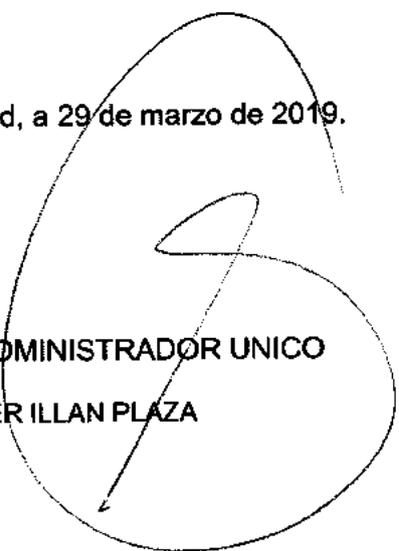
MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I. S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Con fecha 28 de marzo de 2019 fueron elevadas 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 un euro de valor nominal cada una numeradas de la 59.014.000 a la 75.514.000 ambas inclusive y que a fecha de la formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas se encuentran pendientes de inscripción en el Registro Mercantil.

Madrid, a 29 de marzo de 2019.

EL ADMINISTRADOR UNICO
JAVIER ILLAN PLAZA

A large, handwritten signature in black ink is written over the text. The signature is highly stylized and appears to be 'J. Illan Plaza'. An arrow points from the signature down to the printed name 'JAVIER ILLAN PLAZA'.

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
Ejercicio 2018

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente, con las normas establecidas 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 y en el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad Dominante para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las adquisiciones de las sociedades Millenium Hotels C220, S.L.U. y Varia Plaza Magdalena, S.L.U. han generado operaciones de combinaciones de negocio (ver nota de la memoria sobre combinaciones de negocio).

En el ejercicio 2018 el Grupo ha generado una cifra de negocios de 2.564.453 euros, con unos beneficios en el resultado de explotación de 649.104 euros. El resultado consolidado neto de este ejercicio refleja un beneficio de 12.705 euros, por el impacto del resultado financiero y el gasto por impuesto de sociedades.

Al 31 de diciembre 2018 el Grupo presenta un fondo de maniobra de 20.287.976 euros. Al 31 de diciembre 2018 el Grupo cuenta con una tesorería de aproximadamente 20.495.410 euros.

El período medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman el Grupo asciende a 2,05 días.

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la memoria consolidada.

Actividad en materia de desarrollo.

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2018.

Acciones propias.

El Grupo no ha realizado actividades con las acciones propias durante el ejercicio 2018.

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 de la memoria sobre instrumentos financieros derivados).

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión Consolidado
Ejercicio 2018

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

El Administrador Único de la Sociedad Dominante manifiesta la existencia de determinados riesgos relativos en particular al análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros.

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

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben.

- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. A la presente fecha, el Grupo dispone de liquidez suficiente para hacer frente a pagos futuros.

- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento, y el bajo ratio financiación / valor del activo, el Administrador Único entiende que el riesgo es moderado.

- Riesgo de tipo de interés: a 31 de diciembre de 2018, el Grupo dispone de financiación externa a tipo variable referenciada al Euribor. Al 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto en dicha financiación se encuentra cubierto con cobertura de flujos de efectivo que cubrirían la totalidad del mismo. (ver nota de la memoria sobre instrumentos financieros derivados).

Madrid, a 29 de marzo de 2019.

EL ADMINISTRADOR UNICO
JAVIER ILLAN PLAZA

