

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

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



## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

---

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A. (la Sociedad), 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 correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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



---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

**Descripción** La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance al 31 de diciembre de 2018, un importe neto de 22.200.632 euros correspondiente a un inmueble propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a este activo se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta.

El Administrador Único de la Sociedad 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 4.1 de la memoria 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 de la Sociedad requeridos por la normativa contable aplicable.

### *Valoración de las participaciones en empresas del grupo*

---

**Descripción** La Sociedad cuenta con inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2018 por un valor neto de 25.972.417 euros, que incluyen un deterioro de valor por importe de 77.495 euros. Los desgloses correspondientes a las mencionadas participaciones y deterioros se encuentran en la Nota 6 de la memoria adjunta.

El Administrador Único de la Sociedad evalúa si hay indicios de deterioro al cierre del ejercicio y, en su caso, estima el valor recuperable. Este análisis tiene como objetivo concluir sobre la necesidad de registrar un deterioro de valor sobre las mencionadas participaciones, cuando su valor contable es mayor que su valor recuperable. Para determinar el valor recuperable, el Administrador Único de la Sociedad realiza un análisis del posible deterioro, basándose fundamentalmente en el Patrimonio Neto de las Sociedades participadas y las plusvalías existentes al cierre del ejercicio de las participaciones.



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

---

**Nuestra  
respuesta**

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

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

---

**Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI**

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

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la Nota 1a de la memoria adjunta.

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

---

**Nuestra  
respuesta**

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

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

---

**Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.





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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales**

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

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

---

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

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

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

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

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



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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/07423

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 N° S0530)



Francisco V. Fernández Romero  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 2918)

9 de abril de 2019



## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A.**

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

# MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

## Balance de Situación al 31 de diciembre de 2018

Euros	Nota	2018	2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones inmobiliarias	5	22.200.632	-
Terrenos		7.211.727	-
Construcciones		14.988.905	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	25.972.417	2.320.727
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>Existencias</b>			
Anticipo a proveedores	8.1	33.870	15.883
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	225.794	4.511
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	3.887	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	221.908	4.511
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.2 y 14	2.006.299	-
Inversiones financieras a corto plazo	8.3	93.923	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	20.423.114	5.681.982
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>70.956.049</b>	<b>8.023.103</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Fondos propios</b>			
<b>Capital</b>			
Capital		58.305.950	-359.625
Capital escriturado	10	59.014.000	15.000
(Capital no exigido)		-	-45.000
<b>Reservas</b>			
Otras reservas		-23.635	-
Otras reservas		-23.635	-
Resultados de ejercicios anteriores		-374.625	-
Resultado del ejercicio	3	-309.790	-374.625
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11.569.488</b>	<b>-</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito	9.1	11.569.488	-
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.080.611</b>	<b>8.362.728</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito	9.1	950.057	8.354.831
Deudas con entidades de crédito	9.1	845.357	131
Otras deudas a corto plazo	9.2	104.700	8.354.700
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>			
Proveedores	9	130.554	27.897
Proveedores	9	50.040	16.851
Acreedores varios	9	33.993	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	46.521	11.046
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>70.956.049</b>	<b>8.023.103</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias**

Euros	Nota	2018	2017 (*)
<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	1.366.260	-
Ingresos por arrendamientos		1.366.260	-
Trabajos realizados por la empresa para su activo	12.2	483.234	-
Aprovisionamientos		-	(13.766)
Gastos de personal	12.3	(344.271)	(26.739)
Sueldos y salarios		(315.321)	25.556
Seguridad social a cargo de la empresa		(28.950)	1.184
Otros gastos de explotación	12.4	(1.390.465)	(52.146)
Servicios exteriores		(891.519)	-
Tributos		(498.946)	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	(265.808)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(151.050)</b>	<b>(92.852)</b>
Ingresos financieros	12.5	31.389	-
Con empresas del grupo		31.334	-
Con terceros		55	-
Gastos financieros	12.5	(291.907)	(102.700)
Con terceros		(291.907)	(102.700)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	6	101.779	(179.273)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(158.740)</b>	<b>(281.973)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(309.790)</b>	<b>(374.625)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(309.790)</b>	<b>(374.625)</b>

(\*) periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

	Nota	Capital Escriturado	Capital no exigido	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO 6 DE JUNIO DE 2017</b>							
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(374.625)	(374.625)
Operaciones con socios o propietarios		60.000	-	-	-	-	60.000
Aumentos de capital		60.000	-	-	-	-	60.000
Otras variaciones del patrimonio neto		-	(45.000)	-	-	-	(45.000)
<b>SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017</b>		<b>60.000</b>	<b>(45.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(374.625)</b>	<b>(359.625)</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018</b>		<b>60.000</b>	<b>(45.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(374.625)</b>	<b>(359.625)</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	(23.635)	-	(309.790)	(333.425)
Operaciones con socios o propietarios		58.954.000	-	-	-	-	58.954.000
Aumentos de capital	10	58.954.000	-	-	-	-	58.954.000
Otras variaciones del patrimonio neto	10	-	45.000	-	(374.625)	374.625	45.000
<b>SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>		<b>59.014.000</b>	<b>-</b>	<b>(23.635)</b>	<b>(374.625)</b>	<b>(309.790)</b>	<b>58.305.950</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

**Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018**

(Euros)	Nota	2018	2017
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)</b>	<b>3</b>	<b>(309.790)</b>	<b>(374.625)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(23.635)	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)</b>		<b>(23.635)</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III)</b>		<b>(333.425)</b>	<b>(374.625)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018





**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

**Estado de flujos de efectivo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

	Notas	2018	2017 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(309.790)	(374.625)
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>424.547</b>	<b>282.104</b>
Amortización del inmovilizado (+)	5	265.808	-
Correcciones valorativas por deterioro	6	(101.779)	179.273
Ingresos financieros (-)	12.5	(31.389)	-
Gastos financieros (+)	12.5	291.907	102.831
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(132.690)</b>	<b>7.503</b>
(Incremento)/Decremento en Existencias	8.1	(17.987)	(15.883)
(Incremento)/Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar	11	(221.229)	(4.511)
Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar	9, 11	106.526	27.897
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(291.907)</b>	<b>(102.831)</b>
Pagos de intereses (-)	9.1	(291.907)	(102.831)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(309.839)</b>	<b>(187.849)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(48.085.239)</b>	<b>(2.500.000)</b>
Empresas del grupo y asociadas	6 y 8.2	(25.524.876)	(2.500.000)
inversiones inmobiliarias	5	(22.466.440)	-
Otros activos financieros	8.3	(93.923)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(48.085.239)</b>	<b>(2.500.000)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>58.975.365</b>	<b>15.000</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	58.975.365	15.000
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>			
<b>Emisión</b>		<b>12.412.845</b>	<b>131</b>
Deudas con entidades de crédito (+)	9.1	12.697.203	131
Otros pagos (cobros) (-/+)	9	(284.358)	
<b>Devolución y amortización de</b>		<b>(8.252.000)</b>	<b>8.354.700</b>
Otras deudas (-)	9.2	(8.252.000)	8.354.700
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>63.136.210</b>	<b>8.369.831</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>14.741.132</b>	<b>5.681.982</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio, neto	7	5.681.982	
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio, neto	7	20.423.114	5.681.982

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

(\*) No auditado

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

### **1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL**

La Sociedad MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A., en adelante "la Sociedad", se constituyó 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 carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la LSOCIMI;
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- 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.

El 25 de julio de 2017, el Accionista Único de la Sociedad, D. Francisco Javier Illán Plaza, aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad al Régimen Fiscal Especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) de aplicación a partir del momento de su constitución (ver Nota 1.a). Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

La Sociedad es propietaria desde febrero de 2018 de un Hotel ubicado en Alicante (ver Nota 5).

Todas las operaciones societarias producidas en 2018 y 2017 se detallan en las notas correspondientes (Nota 6, Nota 10 y Nota 14).

La Sociedad es la matriz desde el presente ejercicio 2018 del grupo de empresas que conforma con dos sociedades dependientes de las que posee el 100% de las participaciones sociales. Las

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

cuentas anuales consolidadas del Grupo y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018 serán formuladas en tiempo y forma y depositadas, junto con el correspondiente informe de auditoría, en el Registro Mercantil en los plazos establecidos legalmente. Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

### **1.a) Régimen SOCIMI**

El 26 de julio de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2018 y 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:

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

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

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 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 período 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 período 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 períodos 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%.

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

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.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 Marco Normativo de Información financiera aplicable a la Sociedad**

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

### **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales 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 de la Sociedad 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. Las estimaciones y las hipótesis relacionadas están basadas en la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales 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 4.5 y Nota 11).
- La valoración y el deterioro de las inversiones en Instrumentos de Patrimonio (ver Nota 6).

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

- Deterioro y vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 5).

En la elaboración de las cuentas anuales 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 futuras.

### **2.4 Principio de empresa en funcionamiento**

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2018 fondo de maniobra positivo de 21.702.389 euros (negativo por importe de 2.680.352 euros a 31 de diciembre de 2017).

Las presentes cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento ya que el Administrador Único estima que la evolución de la Sociedad en el ejercicio 2018 y siguientes permitirá hacer frente a los pasivos corrientes.

### **2.5 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de ingresos y gastos y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 5, en el ejercicio 2018 la Sociedad ha adquirido un inmueble y en consecuencia está desarrollando el alquiler del mismo.

Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta en la comparación de la información. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

## **3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

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

(Euros)	2018
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del Ejercicio 2018	<b>(309.790)</b>
<b>Distribución</b>	
Resultados de ejercicios anteriores	<b>(309.790)</b>
<b>Total</b>	

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

#### **4.1 Inversiones inmobiliarias**

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. También califica 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 50 años.

Con fecha 16 de febrero de 2018 la Sociedad ha adquirido un inmueble en el que se ubica el HOTEL EUROSTARS LUCENTUM de Alicante, sito en la Avenida Alfonso X el Sabio, nº 11 de Alicante por un importe de 22.466.440 euros incluidos gastos de adquisición asociados. Como consecuencia de dicha operación, la Sociedad se subroga en calidad de arrendador al contrato de arrendamiento sobre el inmueble vigente en dicha fecha. En consecuencia, las rentas devengadas a partir de dicha fecha corresponderán a la Sociedad (ver Nota 5).

## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan los correspondientes deterioros de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina al 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso). Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha realizado de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

El inmueble se ha valorado considerando el contrato de arrendamiento vigente al cierre del ejercicio.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad 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 2018 es el siguiente:

<i>Yields netas de salida (%)</i>	31 de diciembre de 2018
Hoteles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida-Renta Fija)	6%

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 Hoteles	23.900	25.000	23.000

Sensibilidad de la la variación de un 10% en los incrementos de renta	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
Ejercicio 2018 Hoteles	23.900	21.400	26.500



## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

### Arrendamientos

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

### Sociedad como arrendatario

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

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, la Sociedad arrienda el inmueble sito en la Avenida Alfonso X el Sabio, nº 11 de Alicante mediante un contrato de arrendamiento operativo (Nota 5).

## **4.2 Activos financieros**

### Clasificación y valoración

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

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

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

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

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

Para las inversiones en empresas del grupo se consideran, cuando resultan aplicables, los criterios incluidos en la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo (Nota 4.8).

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

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

### Cancelación

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

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa 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 por la Sociedad 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. La Sociedad 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.

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

---

### **4.3 Pasivos financieros**

#### Clasificación y valoración

##### *Débitos y partidas a pagar*

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

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

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

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

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

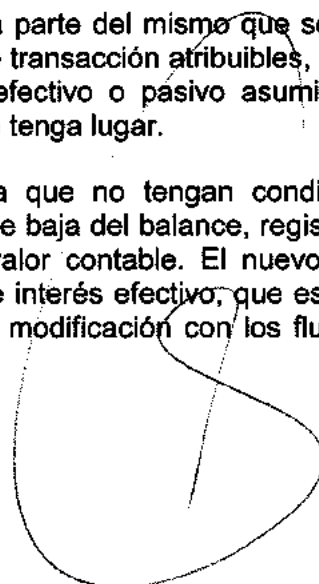
#### Cancelación

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

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

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

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



## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

### **4.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

### **4.5 Impuesto sobre Beneficios**

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

El impuesto corriente es la cantidad que 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 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 la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

---

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 forma parte del grupo de fiscal SOCIMI que encabeza y de acuerdo a la información disponible, dicho grupo cumple parcialmente con los requisitos establecidos en la anterior Ley a la fecha de las presentes cuentas anuales. 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.

### **4.6 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

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

### **4.7 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 la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

---

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.

### **4.8 Transacciones entre 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, y las operaciones se realizan a valor de mercado, por lo que el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

### **4.9 Estado de flujos de efectivo (método indirecto)**

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

### 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

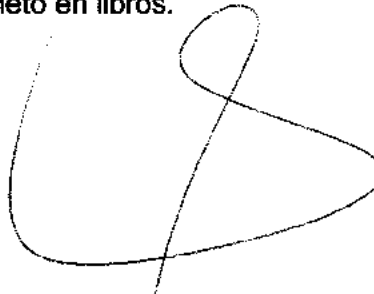
(Euros)	Saldo inicial	Altas o Dotaciones	31.12.2018
<b>Inversiones inmobiliarias</b>			
Terrenos	-	7.211.727	7.211.727
Construcciones	-	15.254.713	15.254.713
<b>Total Coste</b>	-	<b>22.466.440</b>	<b>22.466.440</b>
Amortización	-	(265.808)	(265.808)
<b>Total</b>	-	<b>22.200.632</b>	<b>22.200.632</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas o Dotaciones	31.12.2017
<b>Inversiones inmobiliarias</b>			
Coste	-	-	-
Amortización	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-

La partida en el balance de 22.466.440 euros, corresponde al HOTEL EUROSTARS LUCENTUM de Alicante, sito en la Avenida Alfonso X el Sabio, nº 11 de Alicante, adquirido por la Sociedad 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 valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad calculado en función de la valoración realizada a 31 de diciembre de 2018 por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 23.900.000 euros.

La valoración ha sido realizada 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. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.



## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

### Arrendamientos operativos

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre es el siguiente:

	31 de diciembre de 2018
Hasta un año	1.562.500
Entre uno y cinco años	1.200.000
Más de cinco años	-
<b>Total</b>	<b>2.762.500</b>

La Sociedad tiene arrendado el inmueble hotelero por un plazo inicial que finaliza el 31 de agosto de 2020 más una posible prórroga adicional de 5 años. La renta de arrendamiento se compone de una parte fija estipulada en el contrato.

Las pólizas de seguro cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias de la compañía por valor neto contable de 22.201 miles de euros en 2018 se encuentran hipotecadas al 31 de diciembre de 2018 como garantía de un préstamo hipotecario por importe de 12.697 miles de euros (Nota 9).

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

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

(Euros)	2018	2017
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		
Instrumentos de patrimonio	25.972.417	2.320.727
<b>Total</b>	<b>25.972.417</b>	<b>2.320.727</b>

El desglose de los instrumentos de patrimonio a largo plazo a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Altas o Dotaciones	31.12.2018
<b>Instrumentos de patrimonio a largo plazo</b>			
Coste	2.500.000	23.549.912	26.049.912
Deterioro	(179.273)	101.778	(77.495)
<b>Total</b>	<b>2.320.727</b>	<b>23.651.690</b>	<b>25.972.417</b>



## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

El desglose de los instrumentos de patrimonio a largo plazo a 31 de diciembre de 2017 era el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial a 6 de junio de 2017	Altas o Dotaciones	31 de diciembre de 2017
<b>Instrumentos de patrimonio a largo plazo</b>			
Coste	-	2.500.000	2.500.000
Deterioro	-	(179.273)	(179.273)
<b>Total</b>	-	<b>2.320.727</b>	<b>2.320.727</b>

La totalidad de las empresas del Grupo y asociadas se dedican a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o gestión.

### Movimientos del ejercicio 2017

A 31 de diciembre de 2017, el saldo registrado en este epígrafe correspondía con el aumento de capital de la Sociedad Varia Pza Magdalena, S.L. (en adelante, Varia Plaza) por importe de 2.500.000 euros que fueron íntegramente asumidos y desembolsados por la Sociedad. De esta forma, el 22 de diciembre de 2017, la Sociedad entró a formar parte del capital social de la Sociedad Varia Plaza Magdalena, S.L., entidad propietaria de un edificio sito en Plaza Magdalena, nº 1 de Sevilla.

### Movimientos del ejercicio 2018

El 6 de septiembre de 2018, la Sociedad ha adquirido el 50% restante de las participaciones de la Sociedad Varia Plaza por importe de 3.010.299 euros que fueron íntegramente asumidos y desembolsados por la Sociedad. De esta forma, la Sociedad pasa a tener el 100% del capital social de la Sociedad Varia Plaza.

Asimismo, durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Millenium Hotels C220 S.L. (en adelante C220) por importe de 20.539.612 euros, entidad que gestiona en arrendamiento el Hotel Vía Castellana de Madrid., sito en Paseo de la Castellana, 218-220 de Madrid.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(Euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Prima de emisión	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
<b>Ejercicio 2018</b>								
Varia Plaza	5.432.805	100%	505.400	4.494.600	261.393	4.902.846	606.105	-
M.Hotels C220	20.539.612	100%	60.120	9.146.257	714.993	12.725.440	1.280.120	-
	<b>25.972.417</b>		<b>565.520</b>	<b>13.640.857</b>	<b>976.386</b>	<b>17.628.286</b>	<b>1.886.224</b>	-

## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

(Euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Prima de emisión	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2017								
Varia Plaza	2.320.727	50%	505.400	4.494.600	(385.547)	4.641.453	(478.062)	-
	<b>2.320.727</b>		<b>505.400</b>	<b>4.494.600</b>	<b>(385.547)</b>	<b>4.641.453</b>	<b>(478.062)</b>	-

Al 31 de diciembre de 2018, la participación en la Sociedad Varia Plaza se encuentra deteriorada en 77 miles de euros (en 2017 la participación presentaba un deterioro de 179 miles de euros). El Administrador Único ha considerado adecuado el deterioro registrado en base al análisis de la estimación del valor actual de los flujos de efectivo que se espera sean generados por las Sociedades en base a las plusvalías tácitas de la valoración de los activos realizadas por el experto independiente incluyendo los activos de las sociedades.

### 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad, las cuales devengan tipos de interés de mercado. El importe de las mismas a 31 de diciembre de 2018 es 20.423.114 euros (5.681.982 en 2017).

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

### 8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 6), al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2018	2017
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Anticipos a proveedores (Nota 8.1)	33.870	15.883
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.887	-
Créditos a empresas del grupo (Nota 8.2 y 14)	2.006.299	-
Inversiones financieras a corto plazo	93.923	-
<b>Total</b>	<b>2.137.979</b>	<b>15.883</b>

#### 8.1 Anticipos a proveedores

La Sociedad tiene registrados importes por 33.870 euros como anticipos entregados a acreedores por servicios a facturar en 2019 (15.883 en 2017).

#### 8.2 Créditos a empresas del grupo

La Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Varia Plaza varios préstamos durante el ejercicio 2018 por un importe conjunto de 1.970.000 euros. Dichos contratos tienen una duración común de 1 año y están remunerados con un tipo de interés del 4%. Los intereses devengados por dichos préstamos en 2018 han ascendido a la cantidad de 31.316 euros, que serán abonados al vencimiento de cada uno de los contratos (Nota 14).

## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

Asimismo, el 29 de noviembre de 2018, la Sociedad ha concedido un préstamo a la empresa del grupo C220 por importe de 4.965 euros. El plazo de duración del mismo es de 1 año y está remunerado con un tipo de interés del 4%. Los intereses devengados por dicho préstamo en 2018 han ascendido a la cantidad de 18 euros, que ya han sido abonados junto al capital a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales (Nota 14).

### 9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(Euros)	Nota	2018	2017
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito	9.1	11.853.846	-
Gastos de formalización de deuda	9.1	(284.358)	-
<b>Total</b>		<b>11.569.488</b>	<b>-</b>

(Euros)	Nota	2018	2017
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito	9.1	845.357	-
Deudas a corto plazo	9.2	-	8.252.000
Intereses a corto plazo	9.2	104.700	102.700
Proveedores		50.040	16.037
Acreedores	9.3	33.993	814
<b>Total</b>		<b>1.032.090</b>	<b>8.371.551</b>

#### 9.1 Deudas con entidades de crédito a largo plazo

El 16 de febrero de 2018 la Sociedad ha formalizado un préstamo hipotecario de 13.400.000 euros con Banco Sabadell sobre el inmueble de su propiedad sito en Avenida Alfonso X el Sabio, nº 11 de Alicante. El vencimiento del mismo es el 28 de febrero de 2030 y está remunerado con un tipo de interés fijo del 2.25% en cuotas mensuales. A 31 de diciembre de 2018 los gastos de formalización de deudas ascienden a 316 miles de euros, de los cuales se han imputado a resultados 32 miles de euros. A fecha 31 de diciembre de 2018 los intereses devengados del préstamo ascienden a 260.277 euros (ver Nota 12.5) de los cuales se encuentran pendientes de pago cero euros.

El detalle de los vencimientos anuales del principal del préstamo hipotecario mencionado al 31 de diciembre es el siguiente:

(Miles de euros)	2018
Año 2019	843.357
Año 2020	843.357
Año 2021	843.357
Año 2022	843.357
Año 2023	843.357
Más de cinco años	8.480.418
	<b>12.697.203</b>

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

### **9.2 Deudas a corto plazo**

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad recibió préstamos de diversos acreedores. La relación era la siguiente:

TITULAR DEL PRESTAMO	IMPORTE (Euros)	FECHA DE CONSTITUCIÓN
Adrinau, SL	1.000.000,00	11/07/2017
Anisio Morón Besoli	150.000,00	19/10/2017
Lexington, SA	500.000,00	12/06/2017
Enrique Oliver de Querol	250.000,00	13/11/2017
Esteve Torrens Cervero	200.000,00	04/12/2017
Jose Redento Torne	150.000,00	20/11/2017
LGS Gestión de Inversiones, SL	500.000,00	03/08/2017
Comienzos Siglo XXI, SL	3.000.000,00	24/07/2017
Rafael Aranda Estrada	500.000,00	25/10/2017
Wavip Group, SL	500.000,00	01/12/2017
Manuel Rueda Díaz de Rábago	400.000,00	07/12/2017
Luciano Dario Vietto	600.000,00	28/12/2017
Wavip Group, SL	200.000,00	22/12/2017
Claudio Matias Kranevitter	300.000,00	28/12/2017
<b>TOTAL</b>	<b>8.250.000,00</b>	

Tal y como se indica en la Nota 10, dichos préstamos se han capitalizado durante el primer semestre de 2018 y por tanto se amortizaron el 11 de mayo de 2018 pasando los prestamistas a formar parte del capital Social de la Sociedad.

El tipo de interés de los préstamos era del 4% hasta el 31 de diciembre de 2017, habiendo contabilizado la Sociedad unos intereses devengados por los mismos a cierre de ejercicio 2017 de 102.700,00 euros los cuales se encuentran pendientes de pago en 2018 y 2017.

### **9.3 Acreedores comerciales**

El saldo registrado en este epígrafe se corresponde con acreedores por prestación de servicios por importe de 33.993 euros (814 euros en 2017). Dentro de este epígrafe se encuentra registrado por importe de 29.040 euros el gasto por la comisión de gestión con la Sociedad Gestión de Inversiones Millenium, S.L. (ver Nota 12.4).

## **10. FONDOS PROPIOS**

La Sociedad se constituyó el 6 de junio de 2017 con un total de 60.000 acciones de valor nominal 1 euro cada una de ellas, numeradas del 1 al 60.000 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 desembolsó los 45.000 euros pendientes de capital, hecho que fue inscrito en el Registro Mercantil el 28 de mayo de 2018.

Las operaciones societarias que se han producido durante el ejercicio 2018 han sido las siguientes:

- Con fecha 12 de marzo de 2018 fue elevada a público una ampliación de capital por

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

importe de 12.590.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias mediante la creación de 12.590.000 acciones ordinarias de un euro de 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 16).

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.

### **10.1 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

## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

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. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	2018	2017
Créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	221.908	4.511
	<b>221.908</b>	<b>4.511</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	42.197	9.624
Seguridad Social	4.324	1.422
<b>TOTAL</b>	<b>46.521</b>	<b>11.046</b>

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

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad 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

## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

cumplan los requisitos exigidos están exentos.

### 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:

(Euros)	2018	2017
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(309.790)	(374.625)
Correcciones impuesto sobre Sociedades	-	-
Diferencias permanentes	(125.414)	179.273
Base imponible	(435.204)	(195.352)
Cuota íntegra	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Cuota a ingresar o devolver	-	-

La sociedad ha procedido a contabilizar en 2018 diferencias permanentes por importe de 125.414 euros. Dos ajustes negativos, uno por importe de 101.779 euros que proviene de las provisiones no deducibles por las participaciones de las filiales y otro por importe de 23.635 euros por gastos de las ampliaciones de capital contabilizadas directamente en el Patrimonio Neto.

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

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

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen 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.

No existen reservas.

- 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.

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.

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.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

d) 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.

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

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

f) 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

g) 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 e)

h) 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.

## 12 INGRESOS Y GASTOS

### 12.1 Ingresos

El importe registrado en este epígrafe corresponde en su totalidad a las rentas recibidas por el arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum de Alicante desde su adquisición hasta el 31 de diciembre de 2018.

(Euros)	2018	2017
Rentas de arrendamientos	1.366.260	-
TOTAL	1.366.260	-

Los ingresos por arrendamiento se han generado en España.



## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

### 12.2 Trabajos realizados para activos

El detalle de los trabajos realizados para inversiones inmobiliarias es el siguiente:

(Euros)	2018	2017
Trabajos realizados para inv. inmobiliarias	483.234	-
TOTAL	483.234	-

La partida responde a las cantidades activadas por la Sociedad correspondientes a la adquisición del Hotel Lucentum de Alicante.

### 12.3 Gastos de personal y cargas sociales

El desglose a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2018	2017
Sueldos y salarios	315.321	25.556
Seguridad Social a cargo de la empresa	28.950	1.184
TOTAL	344.271	26.739

### 12.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2018	2017
Arrendamientos	45.293	-
Servicios de profesionales independientes	442.835	7.842
Primas de seguros	6.279	-
Suministros	41.557	-
Tributos	498.946	-
Otros servicios	355.554	44.304
TOTAL	1.390.465	52.146

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

Con fecha 2 de diciembre de 2018, la Sociedad firmó un contrato de gestión con Gestión de Inversiones Millenium, S.L., con el objeto de delegar a esta Sociedad la gestión ordinaria de la Sociedad. Dentro de los servicios profesionales independientes se encuentra registrado por importe de 29 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 14).

### 12.5 Ingresos y gastos financieros

La Sociedad ha contabilizado una partida de 31.389 euros como ingresos financieros que incluyen la cantidad de 31.334 euros por los préstamos a sociedades del grupo (Nota 14).

## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

Asimismo, ha contabilizado un importe conjunto de 291.907 euros en concepto de gastos financieros y de formalización de deudas abonados por el Préstamo Hipotecario que financia el Hotel Lucentum de Alicante. (Nota 9.1).

### 13. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. A la presente fecha, la Sociedad dispone de liquidez suficiente para hacer frente a pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que estará 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 de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. A 31 de diciembre de 2018, de acuerdo a la situación del inmueble propiedad de la compañía y las garantías del contrato de arrendamiento firmado por la Sociedad, este riesgo se considera moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** la Sociedad no tiene este riesgo ya que el interés de sus operaciones se realizan a tipo fijo.

### 14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2018 y 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Varia Pza Magdalena, S.L.	Empresa del grupo
Millenium Hotels C220 S.L.	Empresa del grupo
Gestión de Inversiones Millenium S.L.	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%

## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

<b>Total</b>	<b>100%</b>
--------------	-------------

El detalle de saldos y transacciones a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(Euros)	Parte Vinculada Ejercicio 2018	Parte Vinculada Ejercicio 2017
<b>Acreedores:</b>		
Gestión de Inversiones Millenium S.L. (Nota 9.3 y 12.4)	(29.040)	-
GrupoMillenium Investment Partners, S.L.	-	(16.037)
<b>Préstamos e intereses</b>		
Varia Pza.Magdalena S.L. (Nota 8.2)	1.970.000	-
Millenium Hotels C220 S.L. (Nota 8.2)	4.965	-
<b>Intereses:</b>		
Varia Pza.Magdalena S.L. (Nota 12.5 y 8.2)	31.316	-
Millenium Hotels C220 S.L. (Nota 12.5 y 8.2)	18	-
Accionistas (Nota 9.2)	(104.700)	-
<b>Total</b>	<b>2.140.039</b>	<b>16.037</b>

### Retribución del Accionista Único y alta dirección

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 (26 miles de euros en 2017) (ver Nota 12.3).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto al Administrador Único.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos al Administrador Único, ni había obligaciones asumidas por cuenta de este 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 es a día de hoy Socio Único de dicha compañía.

Durante el ejercicio 2018 y 2017 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil del Administrador Único por daños ocasionados en el ejercicio.

## MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

### 15 OTRA INFORMACIÓN

#### 15.1 Estructura del personal

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

2018

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

2017

CATEGORIA PROFESIONAL	Tipo de contrato	Nº MEDIO	HOMBRES	MUJERES
DIRECTOR CORPORATIVO	Fijo	1	1	-

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hay personas empleadas por la Sociedad con discapacidad mayor o igual al 33%.

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

2018

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

2017

CATEGORIA PROFESIONAL	Tipo de contrato	Nº TOTAL	HOMBRES	MUJERES
DIRECTOR CORPORATIVO	Fijo	1		-

#### 15.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas son los siguientes:

(euros)	2018	2017
Servicios de auditoría	27.475	6.500
Otros servicios no auditoría	14.348	-
<b>Total</b>	<b>41.823</b>	<b>6.500</b>

## **MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

### **15.3 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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	1,21	2,73
Ratio de operaciones pagadas	99%	76%
Ratio de operaciones pendientes de pago	1%	24%
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	24.294.174	52.122
Total pagos pendientes	83.995	16.851

## **16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Los acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio han sido los siguientes:

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.

Con fecha 28 de marzo de 2019 fueron elevadas a público dos ampliaciones de capital por un importe conjunto de 16.500.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias mediante la creación de 16.500.000 acciones de 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



**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A.**  
**Informe de Gestión**  
**Ejercicio 2018**

**Evolución de los negocios y situación de la sociedad**

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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

El 26 de julio de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2018 y 2017, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha generado una cifra de negocios de 1.366.260 euros, con unas pérdidas en el resultado de explotación de 151.050 euros (pérdidas por 92.652 euros en 2017). El resultado neto de este ejercicio refleja pérdidas por 309.790 euros (pérdidas por 374.625 euros en 2017), principalmente por el impacto de los servicios exteriores.

Al 31 de diciembre 2018 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo de 21.702.389 euros. Al 31 de diciembre 2018 la Sociedad cuenta con una tesorería de aproximadamente 20.423.114 euros.

El período medio de pago a proveedores de la sociedad asciende a 1,21 días.

**Hechos posteriores**

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

**Actividad en materia de desarrollo.**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2018.

**Acciones propias.**

La Sociedad no ha realizado actividades con las acciones propias durante el ejercicio 2018.

**Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se presenta la Sociedad.**

El Administrador Único de la Sociedad 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





MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A.  
Informe de Gestión  
Ejercicio 2018

mercados financieros.

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

- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. A la presente fecha, la Sociedad dispone de liquidez suficiente para hacer frente a pagos futuros y tras las operaciones descritas en la nota de fondos propios de la memoria anual, se ha restablecido la situación patrimonial.

- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que estará 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 de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. A 31 de diciembre de 2018, de acuerdo a la situación del inmueble propiedad de la compañía y las garantías del contrato de arrendamiento firmado por la Sociedad, este riesgo se considera moderado.

- **Riesgo de tipo de interés:** la Sociedad no tiene este riesgo ya que el interés de sus operaciones se realizan a tipo fijo.

Madrid, a 29 de marzo de 2019.



EL ADMINISTRADOR UNICO

JAVIER ILLAN PLAZA

