

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

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A. (Sociedad Unipersonal)
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 6 de junio de
2017 y el 31 de diciembre de 2017

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

A los accionistas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A.U., (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 6 de junio de 2017 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 6 de junio de 2017 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2017, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de la participación en empresas del grupo y asociadas

La Sociedad cuenta con inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2017 por un valor neto de 2.320.726,61 euros, que incluye un deterioro de valor por importe de 179.273,40 euros. Los desgloses correspondientes a las mencionadas participaciones y deterioros se encuentran en la Nota 5 de la memoria abreviada 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 la Sociedad participada.

El elevado riesgo de que esta participación presente 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 la filial, nos han hecho considerar la valoración de este activo como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

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 la participación en empresas del grupo y asociadas, así como la revisión de la documentación soporte (actas, contratos, etc) en relación al importe registrado como participación y comprobación si la misma presenta indicios de deterioro. Por último hemos revisado los desgloses e información incluidos en la memoria abreviada adjunta requeridos por la normativa contable.

Párrafo de énfasis - Hecho posterior al cierre

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 14 en la que se indica que, con fecha 12 de marzo de 2018 y 11 de mayo de 2018 se ha procedido a aumentar el capital social y por tanto, la situación de causa de disolución en la que se encontraba la Sociedad al cierre del ejercicio 2017 se ha corregido, y en consecuencia se ha reestablecido el equilibrio patrimonial. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.680.351,70 euros y, de acuerdo con el Artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra en causa de disolución, como consecuencia de las pérdidas que han dejado reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social. Tras los hechos descritos en la Nota 14 se ha reestablecido el equilibrio patrimonial. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/07305
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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



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

31 de mayo de 2018

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A. (Unipersonal)

Cuentas anuales abreviadas
correspondientes al periodo comprendido
entre el 6 de junio de 2017 y
31 de diciembre de 2017

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Balance de Situación abreviado

Euros	Nota	2017
ACTIVO NO CORRIENTE		2.320.726,61
Inversiones financieras a largo plazo	5	2.320.726,61
ACTIVO CORRIENTE		5.702.376,55
Existencias		15.883,20
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.511,01
Otras deudores	9	4.511,01
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	5.681.982,34
TOTAL ACTIVO		8.023.103,16

Euros	Nota	2017
PATRIMONIO NETO	8	(359.625,10)
Fondos propios		(359.625,10)
Capital		15.000,00
Capital escriturado		60.000,00
(Capital no exigido)		(45.000,00)
Resultado del ejercicio		(374.625,10)
PASIVO CORRIENTE		8.382.728,25
Deudas a corto plazo		8.354.831,17
Deudas con entidades de crédito		131,17
Otras deudas a corto plazo	7	8.354.700,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		27.897,08
Proveedores	7	16.851,04
Otras deudas con Administraciones Públicas	9	11.046,04
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		8.023.103,16

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada

Euros	Nota	Ejercicio 2017
Aprovisionamientos	10.1	(13.766,31)
Gastos de personal	10.2	(26.739,05)
Servicios exteriores	10.3	(52.146,34)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(92.651,70)
Gastos financieros	7	(102.700,00)
Deterioro de participaciones en instrumentos de patrimonio	5	(179.273,40)
RESULTADO FINANCIERO		(281.973,40)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(374.625,10)
Impuestos sobre beneficios	9	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(374.625,10)

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

Estado total abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Euros)	Nota	Capital	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
Saldo a 6 de junio de 2017		-	-	-
Constitución	8	15.000,00	-	15.000,00
Total de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	3	-	(374.625,10)	(374.625,10)
Saldo a 31.12.2017		15.000,00	(374.625,10)	(359.625,10)

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Euros)	Nota	2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	3	(374.625,10)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
Total ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III)	3	(374.625,10)

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal), 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.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no está obligada, de acuerdo a los límites establecidos en el artículo 42 del vigente Código de Comercio a formular cuentas anuales consolidadas.

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

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

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 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 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:

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

- 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 periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

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 abreviadas 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, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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

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.

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2017 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2017 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 2017 un fondo de maniobra negativo por importe de 2.680.351,70 euros. Asimismo, de acuerdo con el Artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra en causa de disolución, como consecuencia de las pérdidas que han dejado reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente. Tal y como se menciona en la nota 14 de hechos posteriores, con fecha 12 de marzo de 2018 y 11 de mayo de 2018 se ha procedido a aumentar el capital social al efecto de revertir la situación.

El Administrador Único de la Sociedad iniciará en breve las acciones necesarias para restablecer el mencionado equilibrio patrimonial (ver Nota 14). Por lo tanto, las cuentas anuales abreviadas se presentan de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

Las presentes cuentas anuales abreviadas 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 2017 y siguientes, la adquisición de activos relevantes y las modificaciones positivas en el Patrimonio Neto previas a la formulación de las cuentas permitirán hacer frente a los pasivos corrientes.

2.5 Comparación de la información

Al ser la Sociedad de nueva creación en 2017, la sociedad no compara la situación del ejercicio con el ejercicio anterior.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017, formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

(Euros)	2017
Base de reparto	
Resultado del Ejercicio 2017	(374.625,10)
Distribución	
A absorber con futuros beneficios	(374.625,10)
Total	

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Durante el ejercicio 2017 se han aplicado los siguientes criterios contables:

4.1 Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasificará como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

No hay terrenos ni construcciones calificadas a 31 de diciembre como inversiones inmobiliarias en el balance de la Sociedad pero se espera que en un futuro próximo la Sociedad tenga inversiones inmobiliarias (ver Nota 14).

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

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

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.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

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

A 31 de diciembre de 2017 no existen arrendamientos ni financieros ni operativos pero se espera que en un futuro próximo la Sociedad tenga arrendamientos operativos.

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.

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 12).

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.

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

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, continua reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

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

Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige 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.

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

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

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.

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.

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

- 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 2017 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.

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.

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

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

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

4.6 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 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. A 31 de diciembre de 2017 no existen ingresos por arrendamiento.

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

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

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.

5. 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)	2017
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo Instrumentos de patrimonio	2.320.726,61
Total	2.320.726,61

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

(Euros)	Saldo inicial a 6 de junio de 2017	Altas o Dotaciones	2017
Instrumentos de patrimonio a largo plazo Coste	-	2.500.000,00	2.500.000,00
Deterioro	-	(179.273,40)	(179.273,40)
Total	-	2.320.726,61	2.320.726,61

El saldo registrado en este epígrafe corresponde con el aumento de capital de la Sociedad Varia Plaza Magdalena, S.L. 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. (en adelante, Varia Plaza), entidad propietaria de un edificio sito en Plaza Magdalena, nº 1 de Sevilla.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2017 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
Ejercicio 2017 Varia Plaza	2.320.726,61	50%	505.400	4.494.600	(358.546,79)	4.641.453,21	(478.062,40)	-
	2.320.726,61							

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado (5.681.682,34 euros 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.

7. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

(Euros)	2017
Pasivos financieros a corto plazo	
Deudas a corto plazo	8.252.000,00
Intereses a corto plazo	102.700,00
Proveedores	16.037,13
Acreedores	813,91
Total	8.371.551,04

7.1 Deudas a corto plazo

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha recibido préstamos de diversos acreedores. Está previsto que dichos préstamos se capitalicen durante el primer semestre de 2018 pasando los prestamistas a formar parte del capital Social de la Sociedad. La relación es la siguiente:

TITULAR DEL PRESTAMO	IMPORTE (Euros)	FECHA DE CONSTITUCION	FECHA DE AMORTIZACION
Adrinau, SL	1.000.000,00	11/07/2017	31/03/2019
Anisio Morón Besoli	150.000,00	19/10/2017	31/03/2019
Lexington, SA	500.000,00	12/06/2017	31/03/2019
Enrique Oliver de Querol	250.000,00	13/11/2017	31/03/2019
Esteve Torrens Cervero	200.000,00	04/12/2017	31/03/2019
Jose Redento Torne	150.000,00	20/11/2017	31/03/2019
LGS Gestión de Inversiones, SL	500.000,00	03/08/2017	31/03/2019
Comienzos Siglo XXI, SL	3.000.000,00	24/07/2017	31/03/2019
Rafael Aranda Estrada	500.000,00	25/10/2017	31/03/2019
Wavip Group, SL	500.000,00	01/12/2017	31/03/2019
Manuel Rueda Díaz de Rábago	400.000,00	07/12/2017	31/03/2019
Luciano Dario Vietto	600.000,00	28/12/2017	31/03/2019
Wavip Group, SL	200.000,00	22/12/2017	31/03/2019
Claudio Matias Kranevitter	300.000,00	28/12/2017	31/03/2019
TOTAL	8.250.000,00		

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

8. FONDOS PROPIOS

La Sociedad se constituye 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

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

encuentran 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. A fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas ya se ha procedido al desembolso total de esa cantidad (ver Nota 14).

No hay reservas constituidas a fecha de cierre por la reciente constitución ni se han repartido dividendos durante el ejercicio. Así mismo, no han existido negocios sobre acciones propias.

9. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2017
Créditos con las Administraciones Públicas	
IVA	4.511,01
	4.511,01
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
IRPF	9.624,34
Seguridad Social	1.421,70
TOTAL	11.046,04

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión del Administrador Único de la Sociedad, 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 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)	2017
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(374.625,10)
Correcciones impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias permanentes	179.273,40
Base imponible	(195.351,70)
Cuota íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta	-
Cuota a ingresar o devolver	-

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

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, toda vez que la Sociedad se constituyó el 6 de junio de 2017, momento en el que se solicitó la aplicación del mencionado régimen especial.

- 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, al constituir pérdidas el resultado del ejercicio.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No se ha producido ningún acuerdo de distribución de dividendos.

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

<u>Fecha adq.</u>	<u>Clasif. Activo</u>	<u>Identificación</u>	<u>Dirección</u>	<u>Población</u>	<u>Uso</u>
22/12/2017	Activo Propiedad de la Sociedad Varia Plaza (ver Nota 5), Sociedad participada	Edificio	Plaza Magdalena, 1	Sevilla	Hotelero

- 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 f)

- 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

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

En el ejercicio no se ha dispuesto de reservas.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Aprovisionamientos

El importe registrado en este epígrafe corresponde en su totalidad a trabajos realizados para otras empresas.

10.2 Gastos de personal y cargas sociales

El desglose a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2017
Sueldos y salarios	25.555,55
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.183,50
TOTAL	26.739,05

10.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2017
Servicios de profesionales independientes	7.842,00
Otros servicios	44.126,00
TOTAL	51.968,00

11. 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 su Accionista Único.

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 y tras la operación descrita en Nota 14, se ha restablecido la situación patrimonial.

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

- 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 2017 dado que la Sociedad no posee directamente ningún inmueble ni por tanto tiene ningún contrato de arrendamiento, este riesgo es inexistente.

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

	Naturaleza de la vinculación
Grupo Millenium Investment Partners, S.L. Varia Pza Magdalena, S.L.	Parte Vinculada Empresa del grupo

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Parte Vinculada
Proveedores a corto plazo	16.037
Total	16.037

Retribución del Accionista Único y alta dirección

Al 31 de diciembre de 2017 el Administrador Único no ha devengado remuneración alguna.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a su Alta Dirección ni al Administrador Único.

Al 31 de diciembre de 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos al Administrador Único ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

Administrador o persona vinculada	Actividad realizada	Cargo	Sociedad
JAVIER ILLAN PLAZA	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	ADMINISTRADOR ÚNICO	MILLENIUM LUZ PALACIO, SL

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

JAVIER ILLAN PLAZA	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	MILLENIUM HOTELS C220, SL
-----------------------	---	---	------------------------------

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

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Estructura del personal

A continuación se detalla la plantilla media de trabajadores, agrupados por categorías y sexos en 2017:

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

13.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas ascienden a 6.500 euros.

13.3 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:

	2017
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	2,73
Ratio de operaciones pagadas	1,50
Ratio de operaciones pendientes de pago	82,00
(Miles de euros)	
Total pagos realizados	52.121,91
Total pagos pendientes	16.851,04

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

1. 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 importe de 22.000.000,00 euros. Como consecuencia de dicha

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I S.A. (Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 6 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

adquisición, 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.

2. Asimismo, el 16 de febrero de 2018 la Sociedad ha formalizado un préstamo hipotecario de 13.400.000 euros sobre el inmueble adquirido en la misma fecha en el que se ubica el HOTEL EUROSTARS LUCENTUM de Alicante.
3. A uno de los prestamistas (Wavip Group, SL) aludido en la Nota 7.1 se le reintegran 200.000,00 euros el día 4 de enero de 2018 dejando su préstamo en 500.000,00 euros.

Además, durante el ejercicio 2018 se han llevado a cabo los siguientes movimientos en los Fondos Propios de la Sociedad:

- El 12 de marzo de 2018, el hasta ese momento accionista único ha desembolsado los 45.000 euros pendientes de capital.
- El 12 de marzo de 2018, se acordó aumentar capital social de la Sociedad por importe de 12.590.000 euros, quedando el capital social en 12.650.000 euros.

Con fecha 12 de marzo de 2018 fue elevada a público la ampliación de capital por importe de 12.590.000 euros e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de abril de 2018 y con fecha 11 de mayo de 2018 se realizó una ampliación de capital por 9.070.000 euros de los cuales 8.350.000 euros se realizaron mediante la compensación de créditos (Nota 7.1) y 720.000 euros se realizaron con cargo a aportaciones dinerarias. Dicha ampliación se encuentra a la fecha de reformulación de estas cuentas anuales abreviadas pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Por tanto, la situación de causa de disolución en la que se encontraba la Sociedad al cierre del ejercicio 2017 se ha corregido, y en consecuencia se ha restablecido el equilibrio patrimonial.

Con fecha 30 de mayo de 2018 el Administrador Único ha presentado las cuentas anuales abreviadas adjuntas reformuladas con el objetivo de adaptar la misma a las circunstancias actuales, de tal forma que recogen los acontecimientos posteriores descritos en el párrafo anterior y la inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación de capital descrita anteriormente.

Madrid, a 31 de mayo de 2018.

EL ADMINISTRADOR UNICO

