

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

**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, 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 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance al 31 de diciembre de 2019, un importe neto de 189.810.025 euros correspondiente a varios inmuebles propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a este activo se detalla en la Nota 6 de la memoria adjunta.

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

Nuestra respuesta

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

- ▶ 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 2019 por un valor neto de 63.430.912 euros. Los desgloses correspondientes a las mencionadas participaciones y deterioros se encuentran en la Nota 7 de la memoria adjunta.

Los Administradores de la Sociedad evalúan si hay indicios de deterioro al cierre del ejercicio y, en su caso, estiman el valor recuperable. Este análisis tiene como objetivo concluir sobre la necesidad de registrar un deterioro de valor sobre las mencionadas participaciones, cuando su valor contable es mayor que su valor recuperable. Para determinar el valor recuperable, los Administradores de la Sociedad realizan un análisis del posible deterioro, basándose fundamentalmente en el Patrimonio Neto de las Sociedades participadas y las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio de dichas participaciones.

El riesgo de que estas participaciones presenten deterioro, la relevancia de los importes involucrados y el hecho de que el análisis de los Administradores de la Sociedad requiere de la realización de estimaciones 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 sus participaciones en empresas del grupo.
- ▶ La revisión de las plusvalías latentes existentes al cierre del ejercicio, a través de la última información financiera disponible de las mismas.
- ▶ 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 1.1 de la memoria adjunta.

Hemos considerado este asunto como uno de los más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia que tiene la aplicación de este régimen fiscal especial por su impacto directo 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.
- ▶ Revisión, involucrando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de la Sociedad.
- ▶ Adicionalmente hemos revisado si los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad se adecúan a los requeridos por la normativa contable y fiscal.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.
(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)

28 de febrero de 2020



MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2019

Balance al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/19	31/12/18
ACTIVO NO CORRIENTE		253.801.753	48.173.049
Inmovilizado material	5	43.824	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		43.824	-
Inversiones inmobiliarias	6	189.810.025	22.200.632
Terrenos		112.980.632	7.211.727
Construcciones		76.829.393	14.988.905
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		63.710.912	25.972.417
Instrumentos de patrimonio	7	63.430.912	25.972.417
Créditos a empresas	8 y 15.1	280.000	-
Inversiones financieras a largo plazo	8	236.992	-
Otros activos financieros		236.992	-
ACTIVO CORRIENTE		58.688.734	22.783.000
Existencias	9	8.438	33.870
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.260.583	225.794
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	977.287	3.886
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 15.1	159.250	-
Créditos con las Administraciones Públicas	14	1.124.046	221.908
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	8 y 15.1	11.025.030	2.006.299
Créditos a empresas		11.025.030	2.006.299
Inversiones financieras a corto plazo	8	402.251	93.923
Otros activos financieros		402.251	93.923
Periodificaciones a corto plazo	10	43.269	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	44.949.163	20.423.114
TOTAL ACTIVO		312.490.487	70.956.049

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2019

Balance al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/19	31/12/18
PATRIMONIO NETO		238.149.346	58.305.950
Fondos propios		238.149.346	58.305.950
Capital	12.1	50.000.000	59.014.000
Prima de emisión	12.2	139.188.800	-
Reservas	12.3	54.656.239	(23.635)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.4	(263.946)	-
Resultados de ejercicios anteriores	12.3	(684.415)	(374.625)
Resultado del ejercicio	3	(4.747.332)	(309.790)
PASIVO NO CORRIENTE		63.618.067	11.569.488
Deudas a largo plazo		63.618.067	11.569.488
Deudas con entidades de crédito	13.1	63.604.735	11.569.488
Otros pasivos financieros	13.2	13.332	-
PASIVO CORRIENTE		10.723.074	1.080.611
Deudas a corto plazo		5.527.553	950.057
Deudas con entidades de crédito	13.1	4.209.553	845.357
Otros pasivos financieros	13.2	1.318.000	104.700
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.163.438	130.554
Proveedores	13.3	508.373	50.040
Acreedores varios	13.3	168.053	33.993
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.3	4.290.697	-
Deudas con las Administraciones Públicas	14	196.315	46.521
Periodificaciones a corto plazo	10	32.083	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		312.490.487	70.956.049

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2019

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/19	31/12/18
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		1.848.047	1.366.260
Ingresos por arrendamientos	16.1	1.848.047	1.366.260
Trabajos realizados por la empresa para su activo	16.2	1.117.209	483.234
Otros ingresos de explotación		13.044	-
Gastos de personal	16.3	(5.618.938)	(344.271)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.514.508)	(315.321)
Cargas sociales		(104.430)	(28.950)
Otros gastos de explotación		(1.681.354)	(1.390.465)
Servicios exteriores	16.4	(1.479.630)	(891.519)
Tributos		(201.724)	(498.946)
Amortización del inmovilizado	16.5	(403.690)	(265.808)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(4.725.682)	(151.050)
Ingresos financieros		266.765	31.388
De valores negociables y otros instrumentos financieros		266.765	31.388
De empresas del grupo y asociadas	15.1	266.765	31.334
De terceros		-	54
Gastos financieros	16.6	(654.031)	(291.907)
Por deudas con terceros		(654.031)	(291.907)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		77.495	101.779
Deterioros y pérdidas	7	77.495	101.779
Otros ingresos y gastos de carácter financiero		288.121	-
Incorporación al activo de gastos financiero	6	288.121	-
RESULTADO FINANCIERO		(21.650)	(158.740)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.747.332)	(309.790)
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(4.747.332)	(309.790)

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

	Notas	31/12/19	31/12/18
Resultado del ejercicio (I)	3	(4.747.332)	(309.790)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por otros ajustes	12.3	(6.135.171)	(23.635)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		(6.135.171)	(23.635)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		-	-
Total ingresos y gastos s reconocidos (I+II+III)		(10.882.503)	(333.425)

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Capital no exigido	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas (Nota 12.3)	Acciones y particip. en patrimonio propias (Nota 12.4)	Resultados de ejerc. anteriores (Nota 12.3)	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	60.000	(45.000)	-	-	-	-	(374.625)	(359.625)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(23.635)	-	-	(309.790)	(333.425)
Operaciones con socios o propietarios:	58.954.000	45.000	-	-	-	-	-	58.999.000
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	58.954.000	-	-	-	-	-	-	58.954.000
Otras operaciones con socios o propietarios	-	45.000	-	-	-	-	-	45.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(374.625)	374.625	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	59.014.000	-	-	(23.635)	-	(374.625)	(309.790)	58.305.950
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(6.135.171)	-	-	(4.747.332)	(10.882.503)
Operaciones con socios o propietarios:	(9.014.000)	-	139.188.800	60.815.045	(263.946)	-	-	190.725.899
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	(9.014.000)	-	139.188.800	60.811.200	-	-	-	190.986.000
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	3.845	(263.946)	-	-	(260.101)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(309.790)	309.790	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50.000.000	-	139.188.800	54.656.239	(263.946)	(684.415)	(4.747.332)	238.149.346

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/19	31/12/18
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.747.332)	(309.790)
Ajustes del resultado		425.340	424.547
Amortización del inmovilizado	16.5	403.690	265.808
Correcciones valorativas por deterioro	7	(77.495)	(101.779)
Ingresos financieros	15.1	(266.765)	(31.389)
Gastos financieros	16.6	654.031	291.907
Otros ingresos y gastos	6	(288.121)	-
Cambios en el capital corriente		3.652.341	(132.690)
Existencias		25.432	(17.987)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.444.789)	(221.229)
Otros activos corrientes		(43.269)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.082.884	106.526
Otros pasivos corrientes		32.083	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(346.448)	(291.907)
Pagos de intereses		(346.448)	(291.907)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.016.099)	(309.840)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(214.342.227)	(48.085.239)
Empresas del grupo y asociadas		(44.240.000)	(25.524.876)
Inmovilizado material	5	(47.194)	-
Inversiones inmobiliarias	6	(169.809.713)	(22.466.440)
Otros activos financieros		(245.320)	(93.923)
Cobros por desinversiones		5.034	-
Empresas del grupo y asociadas		5.034	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(214.337.193)	(48.085.239)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		184.590.728	58.975.366
Emisión de instrumentos de patrimonio	12.1	184.850.829	58.975.366
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios		(377.257)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios		117.156	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		55.288.613	4.160.845
Emisión		56.470.749	12.697.203
Deudas con entidades de crédito		56.457.417	12.697.203
Otras deudas		13.332	-
Devolución y amortización de		(1.182.136)	(8.536.358)
Deudas con entidades de crédito		(1.180.136)	-
Otras deudas		(2.000)	(8.536.358)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		239.879.341	63.136.211
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		24.526.049	14.741.132
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		20.423.114	5.681.982
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	44.949.163	20.423.114

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

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

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

Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

1.1. Régimen SOCIMI

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante “la Ley de SOCIMI”).

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".
- El Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

2.2. Imagen fiel

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

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

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

En la preparación de las Cuentas Anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (ver Notas 1.1 y 14.2).
- Deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.2 y 6).
- Estimación de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 4.2).
- Deterioro de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (ver Notas 4.4 y 7).

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2019
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(4.747.332)
	(4.747.332)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.747.332)
	(4.747.332)

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

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

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

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

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas (ver Nota 12.3).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos Cuentas Anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

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

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

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

	Años de vida útil
Instalaciones	3,5 años
Equipos para procesos de información	4 años

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

4.2. Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones de la Sociedad. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

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

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

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

En la Nota 6 se incluye información detallada de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

4.3. Arrendamientos

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Sociedad como arrendatario

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

Por otra parte, las rentas por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

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

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

4.4. Activos financieros

Clasificación y valoración

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

Préstamos y partidas a cobrar

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

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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Cancelación

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

4.5. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Cancelación

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

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

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

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

4.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.7. Impuesto sobre beneficios

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la Sociedad en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

4.9. Ingresos y gastos

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

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

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

4.10. Transacciones con partes vinculadas

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

4.11. Acciones propias

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

4.12. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

4.13. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

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

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

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

4.14. Indemnizaciones por despido

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

Las altas del ejercicio 2019 en instalaciones corresponden a reformas realizadas en las oficinas que la Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. (ver Nota 16.4).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros			
		Coste	Amortización acumulada	Valor neto contable	Valor razonable
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso el Sabio 11, Alicante	22.466.440	(570.902)	21.895.538	28.100.000
Hotel Alma Sevilla (*)	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	6.057.263	-	6.057.263	6.330.000
Hotel Radisson Bilbao (*)	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	24.801.876	-	24.801.876	24.800.000
Hotel Carrera de San Jerónimo (*)	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	84.271.719	-	84.271.719	91.000.000
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	49.748.373	(95.226)	49.653.147	50.000.000
Hotel Palacetes de Córdoba (*)	Cabezas 19, Córdoba	1.503.249	-	1.503.249	1.617.000
TOTAL		188.848.920	(666.128)	188.182.792	201.847.000

(*) Hotel en desarrollo.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros			
		Coste	Amortización acumulada	Valor neto contable	Valor razonable
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio 11, Alicante	22.466.440	(265.808)	22.200.632	23.900.000
TOTAL		22.466.440	(265.808)	22.200.632	23.900.000

El valor razonable indicado para cada uno de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

31 de diciembre de 2018	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	6,00%	7,75%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las yield netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad, para la determinación del importe recuperable de sus hoteles en explotación:

(Euros)	31/12/19			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hotel Eurostars Lucentum	21.895.538	28.100.000	28.900.000	27.400.000
Hotel Meliá Bilbao	49.653.147	50.000.000	51.400.000	48.700.000

(Euros)	31/12/18			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hotel Eurostars Lucentum	22.200.632	23.900.000	25.000.000	23.000.000

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

(Euros)	31/12/19			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hotel Alma Sevilla	6.057.263	6.330.000	6.437.000	6.224.000
Hotel Radisson Bilbao	24.801.876	24.800.000	25.090.000	24.514.000
Hotel Carrera de San Jerónimo	84.271.719	91.000.000	91.300.000	90.100.000
Hotel Palacetes de Córdoba	1.503.249	1.617.000	1.672.000	1.562.000

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

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

(Euros)	31/12/17	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos	31/12/18
Coste					
Terrenos	-	7.211.727	-	-	7.211.727
Construcciones	-	15.254.713	-	-	15.254.713
	-	22.466.440	-	-	22.466.440
Amortización acumulada					
Construcciones	-	(265.808)	-	-	(265.808)
	-	(265.808)	-	-	(265.808)
Valor neto contable	-				22.200.632

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

El 16 de febrero de 2018 la Sociedad adquirió por 22.000.000 euros el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante, habiendo ascendido los gastos asociados a esta adquisición a 466.440 euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 68.642.089 euros (12.697.203 euros a 31 de diciembre de 2018 - ver Nota 13.1).

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

6.1. Arrendamientos operativos

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

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum por un plazo inicial que finaliza en agosto de 2020, más una prórroga opcional de 5 años, que el arrendatario ya ha informado a la Sociedad que ejercerá. La renta de este arrendamiento es fija con crecimientos escalonados, según las condiciones estipuladas en el contrato.
- En relación al futuro Hotel Radisson Bilbao, el 20 de marzo de 2019 la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.
- En relación al futuro Hotel Alma Sevilla, el 14 de mayo de 2019 la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.
- Arrendamiento del Hotel Meliá de Bilbao por un plazo inicial que finaliza en septiembre de 2024, más una prórroga automática por un único plazo de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual la Sociedad se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble (ver Nota 6), es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

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

- Arrendamiento de un local destinado a restaurante hasta el 31 de diciembre de 2020 (fin de la prórroga automática anual). La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimientos en diciembre de 2022, en marzo de 2024 y en enero de 2029 para los dos restantes. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 1.848.047 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 (1.366.260 euros en 2018 - Nota 16.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Amortización (Nota 16.5)	400.320	265.808
Suministros	50.651	41.557
Tributos	64.238	58.916
Otros gastos de explotación	7.337	6.262
TOTAL	522.546	372.543

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo, no cancelables (sin incluir los contratos relativos a los hoteles en desarrollo por no estar vigentes aún), son los siguientes:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Hasta un año	4.281.954	1.562.500
Entre uno y cinco años	16.231.419	1.200.000
Más de cinco años	1.168.749	-
TOTAL	21.682.122	2.762.500

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

El detalle y los movimientos del ejercicio 2018 de las distintas partidas que componen este epígrafe fueron los siguientes:

(Euros)	31/12/17	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	31/12/18
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	2.500.000	23.549.912	-	26.049.912
Correcciones valorativas por deterioro	(179.273)	-	101.778	(77.495)
Valor neto contable	2.320.727	23.549.912	101.778	25.972.417

El 6 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el 50% restante de las participaciones de Varia Pza Magdalena, S.L. por importe de 3.010.299 euros, que fueron íntegramente asumidos y desembolsados por la Sociedad. De esta forma, la Sociedad pasó a tener el 100% del capital social de Varia Pza Magdalena, S.L.U.

Asimismo, con fecha 31 de julio de 2018 la Sociedad adquirió el 92,86% de las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. y el 11 de octubre de 2018 el 7,14% restante, ascendiendo el coste total de ambas transacciones a 20.539.612 euros.

Por otra parte, en el ejercicio 2018 se revirtió parte de la corrección valorativa por deterioro que se había dotado en ejercicios anteriores sobre la participación en Varia Pza Magdalena, S.L.U., tomando en consideración el patrimonio neto de dicha entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias, que ha sido realizada por un experto independiente.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

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

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2019								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	5.510.300	100%	505.400	4.397.446	(413.944)	4.488.902	105.328	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.980.843	93.243	12.616.848	479.957	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.200.000	100%	13.639.455	28.212.952	(6.589.269)	35.263.138	(410.511)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	22.181.000	100%	3.000	22.178.000	(21)	22.180.979	(21)	-
	63.430.912							-
Ejercicio 2018								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	5.432.805	100%	505.400	4.136.053	261.393	4.902.846	606.104	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.265.850	714.993	12.725.440	1.280.120	-
	25.972.417							-

Los resultados de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas indicados en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7), por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Activos financieros a largo plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	516.992	-	516.992	-
	-	-	516.992	-	516.992	-
Activos financieros a corto plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	12.563.818	2.104.108	12.563.818	2.104.108
	-	-	12.563.818	2.104.108	12.563.818	2.104.108
TOTAL	-	-	13.080.810	2.104.108	13.080.810	2.104.108

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo (Nota 15.1)	-	-	280.000	-	280.000	-
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	-	-	236.992	-	236.992	-
	-	-	516.992	-	516.992	-
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	977.287	3.886	977.287	3.886
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	-	-	159.250	-	159.250	-
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Nota 15.1)	-	-	11.025.030	2.006.299	11.025.030	2.006.299
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	-	-	402.251	93.923	402.251	93.923
	-	-	12.563.818	2.104.108	12.563.818	2.104.108
TOTAL	-	-	13.080.810	2.104.108	13.080.810	2.104.108

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Clientes	4.287	3.886
Facturas pendientes de formalizar	5.000	-
Efectos comerciales en cartera	968.000	-
TOTAL	977.287	3.886

Los efectos comerciales en cartera corresponden a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 13.2).

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Inversiones financieras a largo plazo		
Fianzas	236.992	-
TOTAL	236.992	-
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	392.750	92.750
Fianzas	9.501	1.173
TOTAL	402.251	93.923

9. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre de 2019 de 8.438 euros (33.870 euros al 31 de diciembre de 2018) corresponde a anticipos entregados a proveedores por servicios que serán prestados en ejercicios futuros.

10. PERIODIFICACIONES

El saldo incluido en el activo al 31 de diciembre de 2019 de 43.269 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2018) corresponde a gastos facturados por anticipado cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

El saldo incluido en el pasivo al 31 de diciembre de 2019 de 32.083 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2018) corresponde a ingresos por la cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (Nota 6.1), que fueron facturados por anticipado y cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2019 es 44.949.163 euros (20.423.114 euros a 31 de diciembre de 2018). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

12. PATRIMONIO NETO

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

12.1. Capital

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 ambas inclusive.

Con fecha 12 de marzo de 2018 fue elevada a público una ampliación de capital por importe de 12.590.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 12.590.000 acciones ordinarias de 1 euro valor nominal cada una, numerada 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 nueva 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 1 euro de valor nominal cada una, numeradas de la 12.650.001 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 1 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 nueva ampliación de capital por importe de 25.397.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 25.397.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Con fecha 28 de diciembre de 2018 fueron elevadas a público dos nuevas ampliaciones 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 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 47.117.001 a la 59.014.000 ambas inclusive, e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de enero de 2019.

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

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

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

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

Los costes de las ampliaciones de capital del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 ascendieron a 6.135.171 euros (23.635 euros en 2018) y se han registrado como menor importe de reservas (ver Nota 12.3).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad está compuesto por 50.000.000 acciones (59.014.000 acciones a 31 de diciembre de 2018) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase y otorgan los mismos derechos.

Con fecha 4 de julio de 2019 las acciones de la Sociedad fueron incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y cotizan en el segmento SOCIMI.

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Accionista	% Particip.
Ibervalles, S.L. (controlada por la familia Isidro)	24,83%
Pelham Capital, Ltd.	9,93%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	5,60%
Siemprelara, S.L. (controlada por Leopoldo del Pino)	5,60%

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, era el siguiente:

Accionista	% Particip.
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	16,96%
Garganta Construcciones, S.L.	11,87%
Coblilac, S.L.	8,48%
Mutua Médica MPS	8,48%
Liquid Investments, S.L.	6,79%

12.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, se produjo un incremento en la prima de emisión de 139.188.800 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2019 (ver Nota 12.1), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

12.3. Reservas

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

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

(Euros)	Saldo al 31/12/17	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Saldo al 31/12/18
Reserva legal	-	-	-	-
Reservas voluntarias	-	-	(23.635)	(23.635)
	-	-	(23.635)	(23.635)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(374.625)	-	(374.625)
TOTAL	-	(374.625)	(23.635)	(398.260)

Reserva legal

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

Reservas voluntarias

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

12.4. Acciones de la Sociedad

El 13 de junio de 2019 la Sociedad adquirió 60.000 acciones propias por 5 euros cada una, pagándose un importe total de 300.000 euros.

Posteriormente, durante el ejercicio la Sociedad adquirió 14.986 acciones propias a un precio medio de 5,14 euros por acción y vendió 22.605 acciones propias a un precio medio de 5,20 euros por acción. La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 3.845 euros (0 euros en 2018), ha sido registrada en “Reservas voluntarias” (Nota 12.3).

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantenía en cartera 52.381 acciones propias que representan un 0,1% del capital social (0 acciones propias al 31 de diciembre de 2018).

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	63.604.735	11.569.488	13.332	-	63.618.067	11.569.488
	63.604.735	11.569.488	13.332	-	63.618.067	11.569.488
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	4.209.553	845.357	6.285.123	188.733	10.494.676	1.034.090
	4.209.553	845.357	6.285.123	188.733	10.494.676	1.034.090
TOTAL	67.814.288	12.414.845	6.298.455	188.733	74.112.743	12.603.578

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Nota	31/12/19	31/12/18
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	63.604.735	11.569.488
Otros pasivos financieros	13.2	13.332	-
		63.618.067	11.569.488
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	4.209.553	845.357
Otros pasivos financieros	13.2	1.318.000	104.700
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.3	4.967.123	84.033
		10.494.676	1.034.090
TOTAL		74.112.743	12.603.578

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente				Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito	4.209.553	4.406.854	4.652.993	4.683.587	4.714.644	46.022.164	64.480.242	68.689.795
Otros pasivos financieros	1.318.000	-	-	3.750	2.500	7.082	13.332	1.331.332
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.967.123	-	-	-	-	-	-	4.967.123
TOTAL	10.494.676	4.406.854	4.652.993	4.687.337	4.717.144	46.029.246	64.493.574	74.988.250

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018, sin considerar los gastos de formalización de deudas, era como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente				Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito	845.357	843.357	843.357	843.357	843.357	8.480.418	11.853.846	12.699.203
Otros pasivos financieros	104.700	-	-	-	-	-	-	104.700
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	84.033	-	-	-	-	-	-	84.033
TOTAL	1.034.090	843.357	843.357	843.357	843.357	8.480.418	11.853.846	12.887.936

13.1. Deudas con entidades de crédito

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				12.697.203	11.853.846	843.357
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	12.697.203	11.853.846	843.357
Gastos de formalización de deudas				(284.358)	(284.358)	-
Otras				2.000	-	2.000
TOTAL				12.414.845	11.569.488	845.357

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 578.463 euros (260.277 euros en 2018 – ver Nota 16.6).

13.2. Otros pasivos financieros

A largo plazo

Dentro de los otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen fianzas recibidas en relación con contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (Nota 6.1).

A corto plazo

Al 31 de diciembre de 2019, dentro de los otros pasivos financieros a corto plazo se incluye un importe de 968.000 euros correspondiente a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1) y 350.000 euros correspondientes principalmente a retenciones realizadas al vendedor del Hotel Carrera de San Jerónimo en concepto de garantía. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo correspondía a intereses pendientes de pago por préstamos con terceros que fueron capitalizados en 2018.

13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Proveedores	508.373	50.040
Acreedores varios	168.053	33.993
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	4.290.697	-
TOTAL	4.967.123	84.033

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Dentro del epígrafe de acreedores varios a 31 de diciembre de 2019 se incluyen saldos por servicios de profesionales independientes. Al 31 de diciembre de 2018 dicho epígrafe incluía un importe de 29 miles de euros correspondiente a la comisión de gestión de la entidad vinculada Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U. (ver Nota 15.1).

Dentro de las remuneraciones pendientes de pago al personal se incluye un importe de 3.735.554 euros correspondiente al Plan de Incentivos "Promote" del ejercicio 2019 (ver Nota 4.13).

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	1.124.046	221.908
TOTAL	1.124.046	221.908
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Retenciones	185.405	42.197
Seguridad Social	10.910	4.324
TOTAL	196.315	46.521

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

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

(Euros)	2018					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(309.790)	-	-	(23.635)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(309.790)			(23.635)
Diferencias permanentes	-	(101.779)	(101.779)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(411.569)			(23.635)

Las diferencias permanentes corresponden a la reversión de la corrección valorativa por deterioro sobre las participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo (Nota 7).

El gasto por impuesto sobre beneficios, tanto en el ejercicio 2019 como en el ejercicio 2018, ha sido de 0 euros. No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2019 y 2018 es 0%.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

Reservas (Euros)			
Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
139.188.800	3.040.560	51.615.679	193.845.039

Las reservas indicadas no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan en el aumento y la reducción del capital social descritas en la Nota 12.1, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, ejercicio en el cual la Sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

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

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

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

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

Sociedad	Fecha de adquisición/ constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6 de septiembre de 2018	2019
Millenium Hotels C220, S.L.U.	31 de julio de 2018	2019
Alcaidesa Holding, S.A.U.	10 de diciembre de 2019	No acogida
MHRE San Roque, S.L.U.	19 de diciembre de 2019	No acogida

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

Ver Nota 6.

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

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 no se ha dispuesto de reservas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2019 y 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2019	
Alcaidesa Golf, S.L.U.	Empresa del grupo
MHRE San Roque, S.L.U.	Empresa del grupo
Millennium Hotels C220, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Corporación Oudaloi, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Gestión de Inversiones Millennium, S.L.U.	Entidad vinculada a consejeros
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Securities and Bonds, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de Millennium	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de Millennium	Alta dirección
Vicepresidente segundo de Millennium	Alta dirección
EJERCICIO 2018	
Millennium Hotels C220, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Gestión de Inversiones Millennium, S.L.U.	Entidad vinculada a consejeros
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

15.1. Entidades vinculadas

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ingresos por servicios de gestión	12.000	-	-	-	12.000	-
Ingresos por repercusión de gastos	1.044	-	-	-	1.044	-
Arrendamientos (Nota 16.4)	-	-	(60.000)	(45.000)	(60.000)	(45.000)
Servicios profesionales	-	-	(9.742)	(24.000)	(9.742)	(24.000)
Servicios de colocación de acciones	-	-	(3.154.660)	-	(3.154.660)	-
Transportes	-	-	(6.550)	-	(6.550)	-
Ingresos por intereses	266.765	31.334	-	-	266.765	31.334

Con fecha 2 de diciembre de 2018, la Sociedad firmó un contrato de gestión con la sociedad vinculada Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U., con el objeto de delegar a esta sociedad la gestión ordinaria de la Sociedad. La duración del contrato era de un año, prorrogable tácitamente por periodos de un año. Sin embargo, con fecha 27 de mayo de 2019 dicho contrato fue resuelto de común acuerdo entre las partes, debido a que la Sociedad cuenta actualmente con personal suficiente para llevar a cabo esas tareas.

Los servicios de colocación de acciones están vinculados a las diferentes ampliaciones de capital que se han realizado en el ejercicio (ver Nota 12.1) y se han registrado como menor importe de reservas (ver Nota 12.3).

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Clientes (Nota 8)	159.250	-	-	-	159.250	-
Acreedores (Nota 13.3)	-	(29.040)	-	-	-	(29.040)
Créditos otorgados a largo plazo (Nota 8)	280.000	-	-	-	280.000	-
Créditos otorgados a corto plazo (Nota 8)	11.025.030	2.006.299	-	-	11.025.030	2.006.299

La Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Varia Pza Magdalena, S.L.U. varios préstamos que al 31 de diciembre de 2019 ascienden a un importe conjunto de 10.727.000 euros (1.970.000 euros a 31 de diciembre de 2018). Estos préstamos tienen una duración común de 1 año y están remunerados a un tipo de interés del 4% nominal anual.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Los intereses devengados y pendientes de pago por dichos préstamos a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 298.030 euros (36.299 euros a 31 de diciembre de 2018). Estos intereses debían ser abonados al vencimiento de cada uno de los contratos. Sin embargo, con fecha 7 de febrero de 2020 la Sociedad ha decidido no exigir la devolución de ninguna cantidad hasta después del 30 de junio de 2021 y acordar entre las partes un calendario de amortización a partir de dicha fecha, que se adecue a la generación de fondos de Varia Pza Magdalena, S.L.U. (Nota 19).

Asimismo, con fecha 27 de diciembre de 2019 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Alcadesa Golf, S.L.U. un préstamo por un importe máximo de 500.000 euros, de los que a 31 de diciembre de 2019 se habían dispuesto 280.000 euros. Las cantidades dispuestas de este préstamo devengan un tipo de interés del 4% nominal anual que deberá ser pagado al vencimiento. La fecha de vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2021.

15.2. Administradores y alta dirección

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

Con posterioridad a dicha fecha, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de julio de 2019 aprobó el nombramiento de IBERVALLES, S.L., representada por D. José Miguel Isidro Rincón, como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 6 personas, 5 hombres y 1 mujer. Al 31 de diciembre de 2018 el Administrador Único era un hombre.

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

(Euros)	2019	2018
Administradores		
Sueldos	116.000	-
Dietas	43.500	-
	159.500	-
Alta dirección		
Sueldos	845.276	-
Promote (Nota 4.13)	3.081.832	-
	3.927.108	-
TOTAL	4.086.608	-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

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

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Ingresos por arrendamiento

El importe registrado en este epígrafe corresponde en su totalidad a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad de la Sociedad (ver Nota 6.1). Su distribución por mercados geográficos es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Alicante	1.617.095	1.366.260
Bilbao	230.952	-
TOTAL	1.848.047	1.366.260

16.2. Trabajos realizados para las inversiones inmobiliarias

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

(Euros)	2019	2018
Hotel Radisson Bilbao	821.170	-
Hotel Alma Sevilla	192.314	-
Hotel Carrera de San Jerónimo	103.725	-
Hotel Eurostars Lucentum	-	483.234
TOTAL	1.117.209	483.234

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

16.3. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Sueldos y salarios	1.778.954	315.321
Promote (Nota 4.13)	3.735.554	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	104.430	28.950
TOTAL	5.618.938	344.271

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías es el siguiente:

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2019					
Titulado Grado Superior	4	1	5	3	-
Titulado Grado Medio	-	2	2	2	-
TOTAL	4	3	7	5	-
EJERCICIO 2018					
Titulado Grado Superior	2	1	3	2	-
Titulado Grado Medio	-	-	-	-	-
TOTAL	2	1	3	2	-

16.4. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Arrendamientos y cánones	61.982	45.293
Reparaciones y conservación	10.589	-
Servicios de profesionales independientes	1.228.967	442.835
Transportes	6.758	-
Primas de seguros	17.853	6.279
Servicios bancarios y similares	1.764	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	66.745	-
Suministros	56.172	41.557
Otros servicios	28.800	355.555
TOTAL	1.479.630	891.519

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

La Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023 (Nota 5). Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente por periodos de un año, salvo manifestación expresa del arrendatario (la Sociedad).

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 60.000 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 (45.000 euros en 2018 - ver Nota 15.1).

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

(Euros)	31/12/19	31/12/18
Hasta un año	60.000	60.000
Entre uno y cinco años	135.000	195.000
Más de cinco años	-	-
TOTAL	195.000	255.000

Los gastos registrados dentro de los epígrafes “Servicios de profesionales independientes” y “Otros servicios” están relacionados principalmente con las obras realizadas en los hoteles (ver Nota 16.2).

16.5. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Amortización del inmovilizado material (Nota 5)	3.370	-
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	400.320	265.808
TOTAL	403.690	265.808

16.6. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	578.463	260.277
Otros gastos financieros	75.568	31.630
TOTAL	654.031	291.907

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

17. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 48 millones de euros (22 millones en 2018), siendo la tesorería de 45 millones de euros (20 millones en 2018), por lo que la Sociedad dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2019 aproximadamente un 35% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (100% a 31 de diciembre de 2018). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1. Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas u otras empresas que forman parte de su misma red se detallan a continuación:

(Euros)	2019	2018
Servicios de auditoría	67.098	27.475
Otros trabajos de revisión y verificación contable	17.079	-
Otros servicios distintos de auditoría	56.500	14.348
TOTAL	140.677	41.823

18.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información sobre el periodo medio de pago a los proveedores:

(Días)	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	2,4	1,2
Ratio de operaciones pagadas	2,4	1,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	5,3	3,0

(Euros)	2019	2018
Total pagos realizados	39.983.939	24.294.174
Total pagos pendientes	676.426	83.995

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 7 de febrero de 2020 la Sociedad ha decidido no exigir la devolución de ninguna cantidad relacionada con los préstamos otorgados a Varia Pza Magdalena, S.L.U. (Nota 15.1) hasta después del 30 de junio de 2021 y acordar con dicha filial un calendario de amortización a partir de dicha fecha, que se adecue a la generación de fondos de Varia Pza Magdalena, S.L.U.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

En primer lugar, la Sociedad ha alcanzado al 31 de diciembre de 2019 un patrimonio neto de 238 millones de euros, tras la realización de tres ampliaciones de capital durante el primer semestre de 2019, en un contexto de mercado de alta volatilidad, en las que se han captado aproximadamente 191 millones de euros, lo que le sitúa a la cabeza en términos de captación de fondos del mercado español en los últimos 24 meses y dentro de las 15 mayores SOCIMI españolas por capitalización bursátil.

En segundo lugar, mediante dichas ampliaciones de capital, se ha incrementado el número de accionistas hasta más de 460, entre los que se encuentra un núcleo estable que suma casi el 48% del capital, con un firme y claro compromiso con la estrategia de la Sociedad en el medio largo plazo.

Otro hito significativo del ejercicio ha sido la incorporación al MAB el pasado 4 de julio, dando así cumplimiento en tiempo y forma a la obligación de cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, dentro de los 2 años siguientes a la fecha de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En el ejercicio 2019, la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 4.747.332 euros debido a que solo dos de sus hoteles, el Eurostars Lucentum de Alicante y el Meliá de Bilbao (adquirido el 7 de noviembre de 2019), han estado en explotación, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

La cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad ha experimentado un notable impulso hasta alcanzar un valor de mercado (GAV) de 203,5 millones de euros, desde los 23,9 millones con los que cerró el ejercicio 2018. Esto ha sido posible, por un lado, por la revalorización que han experimentado los activos existentes y, por otro lado, a la incorporación de 5 nuevos inmuebles.

Durante el ejercicio 2019 se han adquirido un edificio en la Gran Vía de Bilbao (futuro Hotel Radisson Bilbao), en Sevilla dos edificios anexos en la plaza San Francisco, que constituirán el futuro Hotel Alma Sevilla, un edificio en la ciudad de Córdoba que constituirá el futuro Hotel Palacetes de Córdoba, dos edificios en la calle Carrera de San Jerónimo nº 9 y 11 de Madrid, que constituirán el futuro Hotel Carrera de San Jerónimo, y por último el Hotel Meliá de Bilbao.

Al 31 de diciembre de 2019, la ratio de endeudamiento financiero sobre el valor de los activos (GAV) de la Sociedad se sitúa en 34%, por debajo del límite establecido en la Política de Gestión de la Sociedad del 50%.

El principal objetivo de la Sociedad para los próximos meses consiste en completar las inversiones previstas para tener plenamente en rentabilidad la cartera de activos en los siguientes 18-24 meses.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 48 millones de euros, siendo la tesorería de 45 millones de euros, por lo que la Sociedad dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2019 aproximadamente un 35% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (100% a 31 de diciembre de 2018). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Acciones propias

El 13 de junio de 2019 la Sociedad adquirió 60.000 acciones propias por 5 euros cada una, pagándose un importe total de 300.000 euros.

Posteriormente, durante el ejercicio la Sociedad adquirió 14.986 acciones propias a un precio medio de 5,14 euros por acción y vendió 22.605 acciones propias a un precio medio de 5,20 euros por acción. La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de 3.845 euros, ha sido registrada en "Reservas voluntarias".

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantenía en cartera 52.381 acciones propias que representan un 0,1% del capital social.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 2,4 días.

Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado durante el ejercicio 2019 instrumentos financieros.

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 19 de la Memoria adjunta.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A., con fecha 21 de febrero de 2020, proceden a formular las Cuentas Anuales junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

F. Javier Illán Plaza
Presidente y Consejero
Delegado

IBERVALLES, S.L.
Representada por:
José Miguel Isidro Rincón
Vicepresidente primero y
Vocal

Remigio Iglesias Surribas
Vicepresidente segundo y
Vocal

José María Castellano Ríos
Vocal

Jaime Montalvo Correa
Vocal

María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal