

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

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance al 31 de diciembre de 2020, un importe neto de 214.494 miles de euros correspondiente a varios inmuebles propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la nota 6 de la memoria adjunta.

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

Nuestra respuesta

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

- ▶ La revisión del modelo de valoración utilizado por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la dirección y la revisión de las tasas de descuento.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Valoración de las participaciones en empresas del grupo

Descripción Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene registradas en el balance, inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas por un importe neto de 78.449 miles de euros. Los desgloses correspondientes a las mencionadas participaciones y deterioros se encuentran en la nota 7 de la memoria adjunta.

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

El riesgo de que estas participaciones presenten deterioro, la relevancia de los importes involucrados y el hecho de que el análisis de los administradores de la Sociedad requiere de la realización de estimaciones, que conllevan la aplicación de juicios sobre los activos de las filiales, nos han hecho considerar la valoración de esta partida como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

**Nuestra
respuesta**

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

- ▶ La revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de los indicios de deterioro de sus participaciones en empresas del grupo.
- ▶ La revisión de las plusvalías latentes existentes al cierre del ejercicio, a través de la última información disponible de las mismas.
- ▶ Hemos revisado los desgloses e información incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI

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

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

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

**Nuestra
respuesta**

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

- ▶ El entendimiento desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria de la Sociedad, así como del Grupo al que pertenece, de su actividad operativa, así como las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ La revisión, involucrando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de la Sociedad.
- ▶ Adicionalmente, hemos revisado si los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad se adecúan a los requeridos por la normativa contable y fiscal.

Párrafo de énfasis

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2021 Núm. 01/21/04921

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

16 de marzo de 2021

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 15291)



MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.

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

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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

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

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

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

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

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

(Expresada en euros)

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

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

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

(Expresado en euros)

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

	Notas	31/12/20	31/12/19
Resultado del ejercicio (I)	3	(4.244.413)	(4.747.332)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por otros ajustes	12.3	(702.354)	(6.135.171)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		(702.354)	(6.135.171)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		-	-
Total ingresos y gastos s reconocidos (I+II+III)		(4.946.767)	(10.882.503)

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

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

(Expresado en euros)

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

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas (Nota 12.3)	Acciones y particip. en patrimonio propias (Nota 12.4)	Resultados de ejerc. anteriores (Nota 12.3)	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	59.014.000	-	(23.635)	-	(374.625)	(309.790)	58.305.950
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(6.135.171)	-	-	(4.747.332)	(10.882.503)
Operaciones con socios o propietarios:	(9.014.000)	139.188.800	60.815.045	(263.946)	-	-	190.725.899
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	(9.014.000)	139.188.800	60.811.200	-	-	-	190.986.000
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	3.845	(263.946)	-	-	(260.101)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(309.790)	309.790	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50.000.000	139.188.800	54.656.239	(263.946)	(684.415)	(4.747.332)	238.149.346
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(702.354)	-	-	(4.244.413)	(4.946.767)
Operaciones con socios o propietarios:	4.601.101	18.404.404	(33.090)	(793.134)	-	-	22.179.281
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	4.601.101	18.404.404	-	-	-	-	23.005.505
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(33.090)	(793.134)	-	-	(826.224)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	637.018	-	(4.747.332)	4.747.332	637.018
Saldo al 31 de diciembre de 2020	54.601.101	157.593.204	54.557.813	(1.057.080)	(5.431.747)	(4.244.413)	256.018.878

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

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

(Expresado en euros)

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

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

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

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

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

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

Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

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

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

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

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

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

1.1. Régimen SOCIMI

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante “la Ley de SOCIMI”).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

2.2. Imagen fiel

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

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

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

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas y debido a la incertidumbre derivada de la situación de emergencia ocasionada por la pandemia de la COVID-19 (Nota 2.5), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

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

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

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

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

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

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

Posteriormente, durante la segunda mitad del año 2020 el Gobierno de España y las comunidades autónomas han tomado actuaciones coordinadas para controlar la aparición de rebrotes de la COVID-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre en la actividad de hostelería, entre otras. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

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

Asimismo, los Administradores de Millenium, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses, debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, han realizado una evaluación de los impactos, actualmente conocidos, que la emergencia sanitaria provocada por la COVID-19 ha tenido en las cuentas anuales de Millenium, de los cuales se destacan los siguientes aspectos:

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

En este contexto, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos suscritos vigentes sobre los hoteles que se encuentran en operación, durante el ejercicio, Millenium ha suscrito sendas adendas con los arrendatarios de los hoteles Meliá Bilbao y Eurostars Lucentum de Alicante, para regular las rentas del presente ejercicio 2020 y parte de las de 2021 (Nota 6.1). Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los contratos de arrendamiento suscritos sobre los hoteles que se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión, no han sufrido ningún tipo de modificación sobre las condiciones acordadas y vigentes, si bien es previsible, dada la situación actual, que sobre el hotel Radisson Collection Bilbao, que está previsto que se inaugure en 2021, sea necesario otorgar una adenda que regule las rentas del año 2021.

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

Los mencionados nuevos acuerdos suponen, en general, aplazamientos y, en menor medida, bonificaciones, de las rentas durante un período limitado, gracias a los cuales la Sociedad ha aprovechado para acordar, en los contratos en los que el operador tenía la capacidad para terminar el contrato, asegurar su mantenimiento durante los próximos años. En el caso particular del Hotel Eurostars Lucentum, la renovación del contrato de arrendamiento vigente, que vencía el 31 de agosto de 2020, acordando ampliar el mismo en 10 años adicionales de duración, de los cuales los 5 primeros años (es decir hasta el mes de agosto de 2025) serán de obligado cumplimiento (Nota 6.1).

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

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo, en parte se han ralentizado como medida de precaución adoptada por parte de la Sociedad y en parte se han visto afectadas con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, pero sin generar retrasos significativos.

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

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

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la buena situación financiera de Millenium al 31 de diciembre de 2020, las medidas adoptadas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 42,5 millones de euros (Notas 13.1 y 19), la Sociedad podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de sus operaciones.

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

- Riesgo de valoración de los activos: durante el ejercicio 2020, con motivo de los efectos que la crisis de la COVID-19 ha tenido en la economía, tal y como se ha indicado anteriormente, el sector hotelero se ha visto fuertemente afectado, lo que ha influido en los flujos de caja y por consiguiente en el valor de las inversiones inmobiliarias de Millenium, cuyo método de valoración aplicado es el del “Descuento de Flujos de Caja”. La metodología de valoración de las inversiones inmobiliarias no ha sido modificada, si bien ésta se ha visto influenciada, entre otros, por los siguientes aspectos derivados de la pandemia:
 - El cierre de los hoteles.
 - Restricciones al movimiento de turistas.
 - Bonificaciones de rentas a inquilinos.
 - Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida (*exit yields*) derivadas de la incertidumbre futura.

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

- Riesgo de crédito: una de las implicaciones consideradas por la Sociedad a consecuencia de la COVID-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado. A la fecha, los Administradores de la Sociedad han evaluado posibles impactos por este motivo, teniendo en consideración las características de los contratos de Millenium y las garantías recibidas de los arrendatarios en cada caso, así como los nuevos acuerdos alcanzados con los arrendatarios de los hoteles en operación, que se firmaron con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos. En este sentido, durante el ejercicio no se han reconocido pérdidas por deudores incobrables.

Dado el entorno cambiante y numerosas incertidumbres sobre la evolución de la pandemia, las consecuencias definitivas de la pandemia para las operaciones de Millenium son inciertas y van a depender en gran medida del ritmo de vacunación en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

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

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

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

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

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

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

	Años de vida útil
Instalaciones	3,5 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años

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

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario

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

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

Sociedad como arrendador

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

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

4.4. Activos financieros

Clasificación y valoración

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

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

4.5. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

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

4.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.7. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Ingresos y gastos

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

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

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

4.10. Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

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

4.11. Acciones propias

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

4.12. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

4.13. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

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

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

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

4.14. Indemnizaciones por despido

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

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/20
Coste					
Instalaciones	41.809	870	-	-	42.679
Mobiliario	-	9.954	-	-	9.954
Equipos para proceso de información	5.385	4.294	-	-	9.679
	47.194	15.118	-	-	62.312
Amortización acumulada					
Instalaciones	(2.584)	(13.052)	-	-	(15.636)
Mobiliario	-	(206)	-	-	(206)
Equipos para proceso de información	(786)	(1.773)	-	-	(2.559)
	(3.370)	(15.031)	-	-	(18.401)
Valor neto contable	43.824				43.911

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

Las altas de ambos ejercicios corresponden a elementos adquiridos por las reformas realizadas en las oficinas que la Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. (ver Nota 16.4).

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso el Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Alma Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 19, Caldereros 3 y Cabezas 15, Córdoba	En desarrollo
Hotel Vista Eder	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo

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

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso el Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Alma Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 19, Córdoba	En desarrollo

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

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

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos	31/12/20
Coste					
Terrenos	112.980.632	12.999.764	(7.225)	2.788.801	128.761.972
Construcciones	75.868.288	13.528.967	(13.238)	211.199	89.595.216
Anticipos	1.627.233	2.000.000	(627.233)	(3.000.000)	-
	190.476.153	28.528.731	(647.696)	-	218.357.188
Amortización acumulada					
Construcciones	(666.128)	(948.751)	-	-	(1.614.879)
	(666.128)	(948.751)	-	-	(1.614.879)
Deterioros					
Construcciones	-	(2.248.251)	-	-	(2.248.251)
	-	(2.248.251)	-	-	(2.248.251)
Valor neto contable	189.810.025				214.494.058

El 30 de marzo de 2020 la Sociedad ha adquirido un inmueble sito en la calle Caldereros nº 3 de Córdoba, por importe de 1.200.000 euros y una parcela sita en la calle Cabezas nº 15 también de Córdoba, por un importe de 350.000 euros. Los gastos asociados a estas adquisiciones ascendieron a 207 miles de euros.

Con fecha 23 de junio de 2020 se abonó un nuevo anticipo de 2.000.000 de euros para la compra de dos locales situados en la planta baja del futuro Hotel JW Marriott. Estos locales fueron adquiridos el 27 de octubre de 2020, abonando el saldo restante del precio equivalente a 2.825 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 316 miles de euros.

Por otro lado, el 20 de octubre de 2020 se ha adquirido el Palacio Vista Eder, sito en el Paseo de Miraconcha nº 32 de San Sebastián, por un precio de 10.500 miles de euros, ascendiendo los gastos asociados a esta adquisición a 614 miles de euros.

En relación con la compra del Hotel Meliá de Bilbao, adquirido durante el ejercicio 2019, finalmente se incurrió en menores gastos asociados a esta transacción de los previstos por importe de 20 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2020 constituyen costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 10.514 miles de euros, dentro del cual se incluyen 666 miles de euros de gastos financieros.

Por otra parte, el 5 de mayo de 2020 le fue devuelto a la Sociedad el depósito de 627 miles de euros realizado en garantía de la subasta para la compra del edificio "Palacio de La Tinta" en Málaga.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

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

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

31 de diciembre de 2020	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,75% - 6,75%	7,50% - 8,75%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 6,75%	7,75% - 8,75%

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

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

(Euros)	31/12/20			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hoteles en explotación	69.890.444	77.700.000	79.800.000	75.700.000

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

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

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

(Euros)	31/12/20			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	144.603.614	146.900.000	148.200.000	145.500.000

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

Otra información

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios por importe de 65.072.392 euros (68.642.089 euros a 31 de diciembre de 2019 - ver Nota 13.1).

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

Desde el ejercicio 2020 la Sociedad arrienda un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo nº 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid, por un plazo estimado de 35 años, y cuya superficie será utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente se destinará a áreas de restauración (Nota 16.4).

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

6.1. Arrendamientos operativos

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

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum por un plazo inicial que finalizaba en agosto de 2020. Ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 29 de junio de 2020 se ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020, que incluye el aplazamiento de las rentas durante un período limitado, y acordando ampliar el mismo en 10 años adicionales de duración, de los cuales los 5 primeros años (es decir hasta el mes de agosto de 2025) serán de obligado cumplimiento. La renta de este arrendamiento hasta agosto de 2025 será fija y con posterioridad, durante el siguiente período de 5 años, se formará con una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado.
- En relación al futuro Hotel Radisson Bilbao, el 20 de marzo de 2019 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.
- En relación al futuro Hotel Alma Sevilla, el 14 de mayo de 2019 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.
- Arrendamiento del Hotel Meliá de Bilbao por un plazo inicial que finaliza en septiembre de 2024, más una prórroga automática por un único plazo de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual Millenium se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble en noviembre de 2019, es fija y se actualiza con el IPC anualmente. Adicionalmente, ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 19 de junio de 2020 se ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020, que incluye una bonificación de una parte de las rentas de abril, mayo y junio de 2020, y adicionalmente el aplazamiento de una parte del resto de rentas de 2020, desde julio en adelante, que deberán ser pagadas durante el año 2021 de forma proporcional.

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

- Arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott por un plazo de 25 años a contar desde que se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de entrega del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado. El 12 de febrero de 2021 se firmó una segunda adenda al contrato de arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott, donde, entre otras cuestiones, se modificaron determinadas áreas destinadas al hotel, con motivo de la adquisición y arrendamiento de determinados locales en el mismo edificio (Nota 19).
- Arrendamiento del futuro Hotel Vista Eder de San Sebastián por un plazo de 15 años desde la apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario, y con un máximo de 3 prórrogas automáticas de 5 años cada una, si ninguna de las partes se opone. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado. Adicionalmente, este contrato incluye una opción de compra que puede ser ejercida por el arrendatario únicamente al finalizar los primeros 5 años del plazo del arrendamiento.

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

- Arrendamiento de un local destinado a restaurante hasta el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con la adenda firmada el 29 de diciembre de 2020. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimientos en diciembre de 2022, en marzo de 2024 y en enero de 2029 para los dos restantes. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

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

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

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

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

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

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

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

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	31/12/20
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	63.430.912	16.153.792	-	79.584.704
Correcciones valorativas por deterioro	-	(1.136.114)	-	(1.136.114)
Valor neto contable	63.430.912	15.017.678	-	78.448.590

Al cierre del ejercicio, debido a que Varia Pza Magdalena, S.L.U. está terminando de acondicionar un hotel, cuya finalización y posterior apertura al público se ha retrasado, afectando la generación de fondos de esta filial, Millenium ha decidido aportar a los fondos propios de la filial, sin alterar su capital social, la suma de 16.154 miles de euros, correspondiente al saldo de los préstamos concedidos a dicha fecha por Millenium a Varia Pza Magdalena, S.L.U. y correspondiendo de ese importe total 15.297 miles de euros al principal y 857 miles de euros a intereses devengados por los mismos (Nota 15.1).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio se ha dotado una corrección valorativa por deterioro sobre la participación en Varia Pza Magdalena, S.L.U., por importe de 1.136 miles de euros, tomando en consideración el patrimonio neto de dicha entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por un experto independiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2020								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	20.527.978	100%	505.400	20.137.294	(644.051)	19.998.643	(85.013)	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.557.140	280.854	12.898.114	610.384	74.594
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.200.000	100%	13.639.455	2.003.163	(2.304.495)	13.338.123	(2.265.241)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	22.181.000	100%	3.000	22.177.979	(68.149)	22.112.830	(54.404)	-
	78.448.590							74.594

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

Los resultados de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas indicados en los cuadros anteriores corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

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

8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	7.473.357	516.992	7.473.357	516.992
	7.473.357	516.992	7.473.357	516.992
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	5.161.342	12.563.818	5.161.342	12.563.818
	5.161.342	12.563.818	5.161.342	12.563.818
TOTAL	12.634.699	13.080.810	12.634.699	13.080.810

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

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

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

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

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

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

El saldo de facturas pendientes de formalizar al 31 de diciembre de 2020 incluye principalmente provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar, asociadas a los aplazamientos de rentas acordados, con motivo de la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, con los arrendatarios de los hoteles operativos (Nota 6.1).

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

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Inversiones financieras a largo plazo		
Depósitos	1.410.000	-
Fianzas	111.715	236.992
TOTAL	1.521.715	236.992
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	1.592.750	392.750
Fianzas	457.836	9.501
TOTAL	2.050.586	402.251

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

El saldo de los depósitos a largo plazo corresponde a unas cantidades retenidas al vendedor del Palacio Vista Eder de San Sebastián (Nota 6) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones.

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

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

9. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre de 2020 de 130.929 euros (8.438 euros al 31 de diciembre de 2019) corresponde a anticipos entregados a proveedores por servicios que serán prestados en ejercicios futuros.

10. PERIODIFICACIONES

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

El saldo incluido en el pasivo al 31 de diciembre de 2020 de 13.750 euros (32.083 euros al 31 de diciembre de 2019) corresponde a ingresos por la cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (Nota 6.1), que fueron facturados por anticipado y cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2020 es 20.239.353 euros (44.949.163 euros a 31 de diciembre de 2019). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

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

12. PATRIMONIO NETO

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

12.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de Millenium está compuesto por 54.601.101 acciones (50.000.000 acciones a 31 de diciembre de 2019) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan desde el 4 de julio de 2019 en el BME Growth (anteriormente el Mercado Alternativo Bursátil).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de Millenium, es el siguiente:

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

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2020

El 28 de julio de 2020 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa a la ampliación de capital de Millenium con derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de Millenium el 18 de diciembre de 2019, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020. En la ampliación de capital se han suscrito un total de 4.601.101 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 4 euros por acción (Nota 12.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente al aumento fue de 23.005.505 euros.

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2019

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

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

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

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

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

Los costes de las ampliaciones de capital del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 ascendieron a 702.354 euros (6.135.171 euros en 2019) y se han registrado como menor importe de reservas (Nota 12.3).

12.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se ha producido un incremento en la prima de emisión de 18.404.404 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de Millenium el 18 de diciembre de 2019, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020. Por su parte, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, se produjo un incremento en la prima de emisión de 139.188.800 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2019, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019 (Nota 12.1).

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

12.3. Reservas

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

(Euros)	Saldo al 31/12/19	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/20
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	51.615.679	-	(702.354)	603.928	51.517.253
	54.656.239	-	(702.354)	603.928	54.557.813
Resultados de ejercicios anteriores	(684.415)	(4.747.332)	-	-	(5.431.747)
TOTAL	53.971.824	(4.747.332)	(702.354)	603.928	49.126.066

Dentro de "Otras variaciones" se incluyen 637.018 euros correspondientes a la diferencia generada en el momento de la liquidación de la deuda por el Plan de Incentivos "Promote" del ejercicio 2019, mediante la entrega de acciones de Millenium (Nota 12.4).

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

Reserva legal

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

Reservas voluntarias

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

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

12.4. Acciones de la Sociedad

Durante el ejercicio Millenium adquirió 593.087 acciones propias (74.986 acciones en 2019) a un precio medio de 4,61 euros por acción (5,03 euros por acción en 2019), y vendió 24.935 acciones propias (22.605 acciones propias en 2019) a un precio medio de 4,83 euros por acción (5,20 euros por acción en 2019). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -33.090 euros (3.845 euros en 2019), ha sido registrada en “Reservas voluntarias” (Nota 12.3). Por otra parte, durante el ejercicio se entregaron 396.731 acciones propias (netas de retenciones) con motivo de la liquidación del Plan de Incentivos Promote del ejercicio 2019 a un precio medio de 4,53 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantenía en cartera 223.802 acciones propias que representan un 0,4% del capital social (52.381 acciones propias que representaban un 0,1% del capital social al 31 de diciembre de 2019).

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	60.231.796	63.604.735	1.423.332	13.332	61.655.128	63.618.067
	60.231.796	63.604.735	1.423.332	13.332	61.655.128	63.618.067
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	4.173.626	4.209.553	4.660.688	6.285.123	8.834.314	10.494.676
	4.173.626	4.209.553	4.660.688	6.285.123	8.834.314	10.494.676
TOTAL	64.405.422	67.814.288	6.084.020	6.298.455	70.489.442	74.112.743

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

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

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

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

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

(Euros)	Corriente		No corriente				Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito	4.173.626	4.755.725	4.784.520	4.815.576	4.847.103	41.757.227	60.960.151	65.133.777
Otros pasivos financieros	806.667	1.410.000	3.750	2.500	-	7.082	1.423.332	2.229.999
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.854.021	-	-	-	-	-	-	3.854.021
TOTAL	8.834.314	6.165.725	4.788.270	4.818.076	4.847.103	41.764.309	62.383.483	71.217.797

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

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

13.1. Deudas con entidades de crédito

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

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				65.072.392	60.960.151	4.112.241
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	11.502.448	10.953.726	548.722
Hotel Radisson Collection Bilbao	Euro	2,38%	2026	12.100.000	11.884.000	216.000
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 1	Euro	Euribor + 1,5%	2030	16.402.578	14.720.759	1.681.819
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 2	Euro	Euribor + 1,5%	2026	1.756.866	1.443.166	313.700
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euro	Euribor + 1%	2036	15.987.094	15.067.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euro	Euribor + 1%	2036	1.275.406	1.195.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euro	Euribor + 2%	2036	6.048.000	5.696.000	352.000
Intereses devengados pendientes de pago				50.740	-	50.740
Gastos de formalización de deudas				(728.355)	(728.355)	-
Otras				10.645	-	10.645
TOTAL				64.405.422	60.231.796	4.173.626

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

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

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

Con fecha 7 de julio de 2020, se firmó con Banco Sabadell una novación del contrato de préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum, introduciendo un período carencia de 12 meses de amortización de capital, a contar desde la cuota correspondiente al mes de junio inclusive. Es decir, durante dicho período la Sociedad pagará únicamente cuotas de intereses. Como consecuencia de esta carencia, a partir de junio de 2021 las cuotas de amortización del capital se incrementan proporcionalmente hasta la finalización del contrato.

Por otra parte, el 29 de julio de 2020 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra del inmueble correspondiente al futuro hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A de la financiación), para incluir un nuevo préstamo por importe de 11,5 millones de euros, que se destinará a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (Tramo B de la financiación) y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra.

Adicionalmente, con posterioridad al cierre del ejercicio (Nota 19), el 12 de febrero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel JW Marriott (Tramo A), para incluir dos nuevos préstamos, uno por importe de 10,5 millones de euros (Tramo B), para financiar el coste de adquisición de dichos inmuebles y de los locales situados en la planta baja de los mismos (Nota 6), y otro por importe máximo de 32 millones de euros (Tramo C), que se destinará a financiar los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra. Los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el tramo C un tipo de interés fijo de 3,35%. Los tramos B y C se otorgan por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

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

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

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Bilbao y el Hotel Meliá Bilbao requieren cumplir con una serie de ratios financieros, en algún caso, aplicable una vez que el hotel se encuentre en funcionamiento. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2019 también cumplía con los mismos).

13.2. Otros pasivos financieros

A largo plazo

Dentro de los otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen fianzas recibidas por importe de 13.332 euros (13.332 euros en 2019), en relación con contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (Nota 6.1), fianzas recibidas correspondientes al arrendamiento del futuro hotel Vista Eder de San Sebastián (Nota 6.1) por importe de 910.000 euros (0 euros en 2019) y 500.000 euros (0 euros en 2019) por retenciones realizadas al vendedor del Palacio de Vista Eder de San Sebastián (Nota 6) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones. El periodo de vencimiento de dichas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

A corto plazo

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

13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

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

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

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

14. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	2020					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(4.244.413)	-	-	(702.354)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(4.244.413)			(702.354)
Diferencias permanentes	3.384.365	-	3.384.365	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(860.048)			(702.354)

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

Las diferencias permanentes corresponden a correcciones valorativas por deterioro sobre las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y las participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo (Nota 7).

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

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

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

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

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

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

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

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

Las reservas indicadas no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, y en el aumento de capital del ejercicio 2020, ambos ejercicios en los cuales la Sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ver Nota 6.

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

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

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

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

(*) Absorbida mediante fusión por Alcaidesa Holding, S.A.U. en septiembre de 2020.

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

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

15.1. Entidades vinculadas

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ingresos por servicios de gestión	30.000	12.000	-	-	30.000	12.000
Ingresos por repercusión de gastos	-	1.044	-	-	-	1.044
Arrendamientos (Nota 16.4)	-	-	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)
Servicios profesionales	-	-	-	(9.742)	-	(9.742)
Servicios de colocación de acciones	-	-	(35.661)	(3.154.660)	(35.661)	(3.154.660)
Transportes	-	-	(5.750)	(6.550)	(5.750)	(6.550)
Ingresos por dividendos (Nota 7)	74.594	-	-	-	74.594	-
Ingresos por intereses	592.858	266.765	-	-	592.858	266.765

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

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

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

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Clientes (Nota 8)	-	159.250	-	-	-	159.250
Créditos otorgados a largo plazo (Nota 8)	5.951.642	280.000	-	-	5.951.642	280.000
Créditos otorgados a corto plazo (Nota 8)	804.429	11.025.030	-	-	804.429	11.025.030

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

Durante el ejercicio la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Varia Pza Magdalena, S.L.U. varios préstamos que habían acumulado un saldo de 20.296.725 euros de principal y 857.068 euros de intereses devengados. Debido a que Varia Pza Magdalena, S.L.U. está terminando de acondicionar un hotel, cuya finalización y posterior apertura al público se ha retrasado, afectando la generación de fondos de esta filial, Millenium ha decidido aportar a los fondos propios de la filial, sin alterar su capital social, la suma de 16.154 miles de euros, correspondiente al saldo de los préstamos concedidos hasta el 31 de diciembre de 2020 (15.297 miles de euros de principal y 857 miles de euros de intereses – ver Nota 7). En consecuencia, el saldo de los préstamos pendientes con Varia Pza Magdalena, S.L.U. al 31 de diciembre de 2020 asciende a 5.000 miles de euros, correspondiendo en su totalidad a principal (10.727.000 euros de principal y 298.030 euros de intereses a 31 de diciembre de 2019).

Estos préstamos que mantiene Millenium con Varia Pza Magdalena, S.L.U. tienen una duración común de 1 año y devengan un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento. Sin embargo, al cierre del ejercicio la Sociedad ha decidido no exigir la devolución de ninguna cantidad hasta después del 31 de marzo de 2022.

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

Por otra parte, durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha concedido a las empresas del grupo Millenium Hotels C220, S.L.U. y MHRE San Roque, S.L.U. varios préstamos que al 31 de diciembre de 2020 ascendían a 20.594 y 782.500 euros, respectivamente. Estos préstamos tienen una duración común de 1 año y devengan un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 50 y 1.285 euros, respectivamente.

15.2. Administradores y alta dirección

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

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

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

Con posterioridad a dicha fecha, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de julio de 2020 aprobó incrementar el número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, nombrando nuevos consejeros a Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera como consejera de carácter independiente, D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como consejero de carácter independiente, D. Jorge Sanz Gras como consejero de carácter independiente y D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio como consejero de carácter dominical.

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

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

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

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

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

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

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

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

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Ingresos por arrendamiento

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

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

16.2. Trabajos realizados para las inversiones inmobiliarias

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

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

16.3. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

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

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

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2020					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	5	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	1	5	6	4	-
TOTAL	7	6	13	11	-
EJERCICIO 2019					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	4	-
Directores de departamento	1	-	1	-	-
Resto de empleados	-	2	2	2	-
TOTAL	6	3	9	7	-

16.4. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Arrendamientos y cánones	83.794	61.982
Reparaciones y conservación	4.938	10.589
Servicios de profesionales independientes	9.601.713	1.228.967
Transportes	6.210	6.758
Primas de seguros	96.041	17.853
Servicios bancarios y similares	4.837	1.764
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	16.685	66.745
Suministros	34.280	56.172
Otros servicios	23.499	28.800
TOTAL	9.871.997	1.479.630

La Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023 (Nota 5). Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente por periodos de un año, salvo manifestación expresa del arrendatario (la Sociedad). Los gastos de este contrato han ascendido a 60.000 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 (60.000 euros en 2019 - ver Nota 15.1).

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

Adicionalmente, desde el ejercicio 2020 la Sociedad arrienda un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo nº 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid, por un plazo inicial de 25 años y prórrogas automáticas de 10 años (Nota 7). Los gastos de este contrato han ascendido a 19.667 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 (0 euros en 2019).

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

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	135.000	60.000
Entre uno y cinco años	540.000	135.000
Más de cinco años	2.380.000	-
TOTAL	3.055.000	195.000

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

16.5. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Amortización del inmovilizado material (Nota 5)	15.031	3.370
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	948.751	400.320
TOTAL	963.782	403.690

16.6. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	1.149.677	578.463
Otros gastos financieros	142.811	75.568
TOTAL	1.292.488	654.031

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

17. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han reconocido pérdidas por deudores incobrables.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 17 millones de euros (48 millones en 2019), siendo la tesorería de 20 millones de euros (45 millones en 2019). Adicionalmente, la Sociedad ha acordado una carencia de 12 meses de amortización de capital, en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante (Nota 13.1). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2020, como las medidas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 42,5 millones de euros (Notas 13.1 y 19), los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento (Nota 6.1) y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 37% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (35% a 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

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

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1. Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2020	2019
Servicios de auditoría	41.000	67.098
Otros trabajos de revisión y verificación contable	24.690	17.079
Otros servicios distintos de auditoría	158.000	56.500
TOTAL	223.690	140.677

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

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

(Días)	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	23,6	2,4
Ratio de operaciones pagadas	30,5	2,4
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,7	5,3

(Euros)	2020	2019
Total pagos realizados	10.388.615	39.983.939
Total pagos pendientes	3.097.254	676.426

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

- El 12 de febrero de 2021 se firmó una segunda adenda al contrato de arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott, donde, entre otras cuestiones, se modificaron determinadas áreas destinadas al hotel, con motivo de la adquisición y arrendamiento de determinados locales en el mismo edificio (Nota 6).

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

- El 12 de febrero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel JW Marriott (Tramo A), para incluir dos nuevos préstamos, uno por importe de 10,5 millones de euros (Tramo B), para financiar el coste de adquisición de dichos inmuebles y de los locales situados en la planta baja de los mismos (Nota 6), y otro por importe máximo de 32 millones de euros (Tramo C), que se destinará a financiar los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra. Los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el tramo C un tipo de interés fijo de 3,35%. Los tramos B y C se otorgan por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

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

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad la Sociedad

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

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

Posteriormente, durante la segunda mitad del año 2020 el Gobierno de España y las comunidades autónomas han tomado actuaciones coordinadas para controlar la aparición de rebrotes de la COVID-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre en la actividad de hostelería, entre otras. Actualmente está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

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

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

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

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

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

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo, en parte se han ralentizado como medida de precaución adoptada por parte de la Sociedad y en parte se han visto afectadas con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, pero sin generar retrasos significativos.

En este contexto sin precedentes y de alta incertidumbre, la Sociedad ha alcanzado al 31 de diciembre de 2020 un patrimonio neto de 257 millones de euros, tras la realización de una nueva ampliación de capital durante el mes de julio, en la que se han captado aproximadamente 23 millones de euros, lo que le sitúa dentro de las 15 mayores SOCIMI españolas por capitalización bursátil.

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 4,2 millones de euros debido, por un lado, a que solo dos de sus hoteles, el Eurostars Lucentum de Alicante y el Meliá de Bilbao, han estado en explotación, aunque cerrados durante una parte del año con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento. Por otro lado, la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad se ha visto afectada por la pandemia generada por la COVID-19, debiendo reconocer la Sociedad correcciones valorativas por deterioro sobre la misma por 2,25 millones de euros. Adicionalmente, como consecuencia de los efectos de la pandemia generada por la COVID-19 sobre la valoración de los hoteles, la Sociedad reconoció un deterioro sobre la participación en la filial Varia Pza Magdalena, S.L.U. por importe de 1,1 millones de euros. Excluyendo el efecto de los deterioros mencionados, el resultado neto del ejercicio hubiera ascendido a pérdidas por 0,9 millones de euros (pérdidas de 4,7 millones de euros en 2019).

Durante el ejercicio 2020, se han adquirido dos inmuebles en la ciudad de Córdoba, que junto con el inmueble adquirido en 2019 conformarán el futuro Hotel Palacetes de Córdoba, dos locales situados en el edificio donde se está desarrollando el futuro Hotel JW Marriott y el Palacio Vista Eder de San Sebastián.

El valor de la cartera de activos inmobiliarios (GAV), si bien se ha visto afectado por la pandemia generada por la COVID-19, se sitúa en 224,6 millones de euros, habiendo realizado adquisiciones e inversiones en las obras durante el ejercicio por un total de 28,5 millones de euros.

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

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

El principal objetivo de la Sociedad para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para tener plenamente en rentabilidad la cartera de activos en los siguientes 12-18 meses. Sin embargo, existen aún numerosas incertidumbres sobre la evolución de la pandemia, que va a depender en gran medida del ritmo de vacunación en los próximos meses. Ante esta situación, la Dirección y los Administradores llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han reconocido pérdidas por deudores incobrables.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 17 millones de euros (48 millones en 2019), siendo la tesorería de 20 millones de euros (45 millones en 2019). Adicionalmente, la Sociedad ha acordado una carencia de 12 meses de amortización de capital, en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante. Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2020, como las medidas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 42,5 millones de euros, los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 37% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (35% a 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

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

Actividad en materia de investigación y desarrollo

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

Acciones propias

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

Por otra parte, durante el ejercicio se entregaron 396.731 acciones propias (netas de retenciones) con motivo de la liquidación del Plan de Incentivos Promote del ejercicio 2019 a un precio medio de 4,53 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantenía en cartera 223.802 acciones propias que representan un 0,4% del capital social (52.381 acciones propias que representaban un 0,1% del capital social al 31 de diciembre de 2019).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 23,6 días.

Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado durante el ejercicio 2020 instrumentos financieros.

Hechos posteriores

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

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

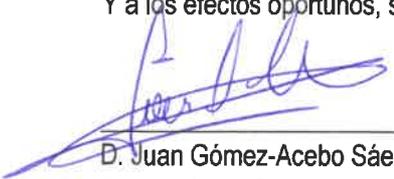
La asistencia de todos los miembros del Consejo de Administración a la mencionada reunión se realizó de manera híbrida (presencial y telemática). En la actualidad los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son los siguientes:

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

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

Las Cuentas anuales y el Informe de gestión adjuntos, constan de 67 páginas, numeradas de la 1 a la 67 (excluida la portada).

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



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



**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE MILLENIUM
HOTELS REAL STATE I SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES
DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**

16 de marzo de 2021

INDICE

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. PRINCIPIOS GENERALES**
- 3. ESTRUCTURA DE GOBIERNO Y ORGANIZATIVA**
- 4. GESTIÓN DE RIESGOS**
- 5. SISTEMA DE CONTROL DE RIESGOS**
- 6. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL**
- 7. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME**
- 8. CONCLUSIÓN**

1. INTRODUCCION

Milleniun Hotels Real Estate I Socimi, S.A., (en lo sucesivo la "Sociedad" o "MHRE") es una sociedad anónima constituida el 6 de junio de 2017 y domiciliada en el Paseo de la Castellana 102, 2ª planta, 28046 de Madrid.

La Sociedad tiene el siguiente objeto social de acuerdo al artículo 2 de sus estatutos:

1. *Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*
 - a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
 - b) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
 - c) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI;*
 - d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
2. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, entre ellas:*
 - a) *la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;*
 - b) *la construcción completa de edificaciones; y*
 - c) *la adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.*
3. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio*

de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

4. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de forma directa o indirecta, y mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno, a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- ✓ Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- ✓ La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- ✓ El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores de la Sociedad (el “Reglamento Interno de Conducta”) que ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.millenniumhotelsrealestate.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas relacionadas con los mercados de valores. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

2. PRINCIPIOS GENERALES

Con el fin de alcanzar los objetivos antes mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control interno y se establezca la estructura y disciplina de los elementos restantes que conforman el sistema de control interno.
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas.
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, así como a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir.

En este sentido la Sociedad está poniendo en marcha un Modelo de Prevención de Delitos y un Canal de Denuncias, dando cumplimiento así a la normativa de la Comunidad Europea en materia penal y de responsabilidad de las personas jurídicas. Dicho modelo permitirá a todas las personas, ya sean físicas o jurídicas, que se relacionen con la Sociedad, formular consultas o comunicar posibles incumplimientos del Código Ético y de Conducta, en el que también se está trabajando, que vendrá a complementar el Reglamento Interno de Conducta vigente. Con todo ello, Millenium da un paso más en aras a la mayor transparencia y garantía de cumplimiento de las más exigentes Prácticas de Responsabilidad y Buen Gobierno Corporativo.

El Consejo de Administración es el responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete los principios mencionados y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

3. ESTRUCTURA DE GOBIERNO Y ORGANIZATIVA

Estructura de Gobierno

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 30 a 38 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

La composición actual del Consejo es de 10 miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Don F. Javier Illán Plaza (consejero delegado)
- IBERVALLES, S.L. representada por Don Enrique Isidro Rincón (consejero dominical)
- Don Remigio Iglesias Surribas (consejero ejecutivo)
- Don Jose María Castellano Rios (consejero dominical)
- Doña Isabel Dutilh Carvajal (consejero independiente)
- Don Jaime Montalvo Correa (consejero independiente)
- Don Jorge Sanz Gras (consejero independiente)
- Doña Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera (consejero independiente)
- Don J. Ignacio Aranguren González-Tarrio (consejero dominical)
- Don Javier Martínez-Piqueras (consejero independiente)

Adicionalmente, Juan Gomez- Acebo Sainz de Heredia desempeña el cargo de Secretario no consejero.

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones:

- (i) Comisión de auditoría y control de riesgos: formada por dos Consejeros dominicales no ejecutivos y tres independientes.
- (ii) Comisión de nombramientos y retribuciones: formada por dos Consejeros dominicales no ejecutivos y tres independientes.

Adicionalmente, el Consejo de Administración cuenta con el Comité Ejecutivo Inmobiliario, como órgano interno permanente, con facultades delegadas del Consejo de Administración y funciones ejecutivas dentro de su ámbito de actuación. Este Comité está formado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a seis, siendo el CEO de la Sociedad un miembro permanente, y el resto serán los accionistas que representen al menos un 20% del capital social de la Sociedad, salvo las excepciones eventuales que pueda acordar el Consejo de Administración. En caso de vacantes, el Consejo de Administración podrá nombrar a alguno de sus miembros como miembro de este comité.

Por otra parte, el Consejo de Administración cuenta con el Comité de Inversiones y Estrategia, como órgano asesor en materia de inversión y estrategia. Este comité es un órgano informativo constituido en beneficio de los accionistas y está integrado por los Consejeros Ejecutivos y el Director de Inversiones de la Sociedad, como miembros permanentes, y por accionistas que representen al menos un 5% del capital social de la Sociedad.

Estructura Organizativa

Contamos con una estructura organizativa altamente eficiente y totalmente integrada, que nos permite adquirir, construir, renovar, arrendar, mantener y administrar de manera efectiva y eficiente nuestra cartera de inmuebles.

Nuestra compañía está compuesta de empleados altamente cualificados y con una elevada experiencia sectorial, lo que convierte a nuestro equipo en uno de los más cualificados de su tipo en España. Nuestra sede operativa está centralizada en Madrid.

Nuestra estructura se divide en 3 grandes áreas (i) Desarrollo de negocio, (ii) Departamento Corporativo que incluya las áreas financiera y legal y (iii) Relación con Inversores.

A lo que se suma el respaldo de empresas de servicios externos, que prestan servicios auxiliares tales como: liquidación de nóminas, personal de mantenimiento, soporte informático, etc.

El cuadro siguiente refleja nuestra estructura organizativa actual:



- (i) **Área de Desarrollo de negocio:** Este departamento engloba las tareas de identificación y selección de activos de acuerdo con la estrategia de inversión de la compañía, su reconversión en su caso y gestión, así como su comercialización posterior con grupos hoteleros cuyo posicionamiento se encuentre en el segmento de 4 o 5 estrellas.

Las principales áreas del departamento son:

- ✓ Dirección de Inversiones: Responsable de la búsqueda, seguimiento, análisis y ejecución de todas las operaciones de inversión, así como de las propuestas de desinversión. También se incluye dentro de su competencia la interlocución con las marcas y operadores hoteleros.
- ✓ Gestión de Activos: Seguimiento y control de los activos en operación.
- ✓ Dirección de Proyectos: Ejecución técnica de los proyectos de desarrollo o reconversión.

- (ii) **Director Corporativo:** Del que dependen los departamentos

- **Financiero:** Es el principal responsable de las funciones de control financiero, que incluyen principalmente: la contabilidad financiera, informes internos, tesorería y control presupuestario. Asimismo, procura garantizar que el grupo disponga de liquidez suficiente para financiar tanto sus operaciones como sus posibles oportunidades de inversión. En particular, supervisa periódicamente los vencimientos de deuda, la evolución de los tipos de interés, las oportunidades de refinanciación y cobertura, y las oportunidades potenciales para la mejora global de la estructura financiera.

- **Área legal:** está involucrada, dando soporte, en las decisiones de inversión y gestión de activos, supervisa asuntos relacionados con la estructura fiscal, corporativa y de gobierno corporativo y define las políticas, procedimientos y acciones de la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las leyes y regulaciones. También participa en la negociación de acuerdos (incluidos los acuerdos de adquisición y arrendamiento). Es también responsable de la supervisión y seguimiento de todos los asuntos jurídicos relacionados con el grupo, tales como procedimientos judiciales y permisos y licencias, ya sea directamente o a través de la supervisión de jurídico externo. Actualmente es un servicio externalizado en el despacho de abogados Uria y Menéndez.
- (iii) **Departamento de Relación con Inversores:** Su objetivo es construir una relación sólida y duradera con la comunidad financiera (*regulador, inversores y analistas*), a través de un diálogo abierto y permanente, que le permita conocer y entender nuestro negocio. Para ello abogamos por una estrategia basada en la máxima transparencia, que se concreta en constantes cauces comunicativos que garantizan que nuestros grupos de interés, dispongan de una información clara, veraz, completa, homogénea y simultánea.

4. GESTIÓN DE RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de MHRE están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por factores externos.

MHRE, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran que puedan afectar en mayor medida a la Sociedad y en particular, a la información financiera suministrada por ella.

Tras dicho análisis, cabe destacar los siguientes riesgos:

- (1) Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.
- (2) Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.
- (3) Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad en el mercado hotelero, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, retrasos en las obras de desarrollo o reconversión de activos, daños en los activos inmobiliarios, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.
- (4) Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero: coyuntura económica o política, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos hoteleros.

- (5) Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- (6) Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.

Además, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- (1) Reconocimiento de ingresos debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización. Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades devengadas pendientes de facturar.
- (2) Registro y valoración de los activos de la Sociedad. La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad semestral la valoración de los inmuebles de su propiedad, a un experto externo independiente de reconocido prestigio.
- (3) Pagos y tratamiento de gastos: Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. En función de la naturaleza de los gastos, los mismos se contabilizan como mayor coste de los activos o en la cuenta de resultados.
- (4) Impagos y gestión de la morosidad: Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) empleo de fianzas legales y avales; y (ii) realizar un seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.
- (5) Fraude: El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros consolidados intermedios todos los semestres. Adicionalmente, actualmente la Sociedad está poniendo en marcha un Modelo de Prevención de Delitos y un Canal de Denuncias.

5. SISTEMA DE CONTROL DE RIESGOS

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo:

(1) Establecimiento de estrategias y objetivos:

La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio plazo, el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración.

La estrategia de la Sociedad y objetivo que se persigue se centra en la adquisición de activos inmobiliarios en las zonas prime de las ciudades más importante de España, cuya explotación estará destinada a hoteles que operan en el segmento del lujo (4* y 5*).

(2) Reglamento Interno de Conducta:

La Dirección de la Sociedad ha definido un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta.

(3) Capacidades, formación y evaluación del personal:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes características.

- Formación universitaria y postgrado.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiero, legal y técnica).
- Experiencia en finanzas.

(4) Comité Ejecutivo Inmobiliario:

La Sociedad cuenta con un Comité Ejecutivo Inmobiliario, para analizar las diferentes oportunidades de inversión o venta de activos y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Dentro de las funciones indelegables que tiene se encuentran:

- La evaluación y aprobación de inversión o desinversión inmobiliaria de la Sociedad presentadas por el Equipo Directivo. Las propuestas de inversión presentadas por el Equipo Directivo deberán incluir:
 - El importe previsto de adquisición, los costes asociados (transaccionales, técnicos, etc.), así como la inversión prevista en capex;
 - Detalle de las condiciones de la deuda financiera a contratar sobre los inmuebles a adquirir y su impacto sobre la política de apalancamiento financiero de la Sociedad; y
 - Las proyecciones financieras detalladas de costes e ingresos del proyecto, así como las estimaciones de rentas e ingresos a generar por el operador correspondiente.
- Sancionar los contratos de arrendamiento y/o gestión hotelera con los operadores de la Sociedad;
- Evaluar y aprobar las propuestas de nuevas contrataciones de miembros del Equipo Directivo; y
- Aprobar la política de Capex general de la Sociedad, el endeudamiento a contratar por la Sociedad dentro de los límites definidos en la política de endeudamiento general de la Sociedad, el seguimiento mensual de los estados financieros y las proyecciones de la Sociedad, y, con carácter anual, el presupuesto y las proyecciones de la Sociedad.

Este comité se reúne con periodicidad mensual y debe informar al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas.

(5) Planificación y presupuestario:

Al finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Sociedad y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada por el Comité Ejecutivo Inmobiliario.

(6) Registro de ingresos y cuentas a cobrar:

El Departamento Financiero es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todos los activos que se encuentran alquilados.

Principalmente y junto con el área de Desarrollo de Negocios, se encarga de gestionar los contratos con los arrendatarios y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas.

(7) Registro y valoración de los activos:

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas están definidas por la Dirección Financiera de la Sociedad.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos arrendados. En este sentido, el Departamento Financiero, bajo la supervisión del CEO de la Sociedad, procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración realizados por un experto independiente de reconocido prestigio.

(8) Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el Departamento Financiero de la Sociedad. Asimismo, el Departamento Financiero realiza la monitorización de covenants financieros a los que pudieran estar sujetos los contratos de financiación.

(9) Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad realiza internamente a través de su Departamento de Administración, dependiente de la Dirección Financiera, las funciones contables y de gestión de impuestos.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, además de la formulación de cuentas anuales, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas y al mercado.

(10) Información y comunicación

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales).

Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el CEO de la Sociedad procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad, así como facilitar información acerca del pipeline de inversión de la Sociedad y las perspectivas para los próximos períodos.

(11) Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera al menos trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre el Equipo Directivo y el Consejo de Administración, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa emitida por la entidad reguladora del BME Growth.

6. SISTEMA DE GESTION DOCUMENTAL

El sistema de Gestión Documental tiene como finalidad gestionar la documentación de la Sociedad de una forma proactiva y eficiente, así como delimitar el control de los accesos a determinada documentación en cumplimiento de la Legislación relativa a la Protección de Datos.

La Sociedad ha distinguido entre: (i) Documentación Sensible; y (ii) Documentación.

(1) La Documentación Sensible, es aquella que forma parte de la Sociedad y que su pérdida, deterioro o menoscabo supondría un inconveniente para la Sociedad, y aquella que contenga información que no necesariamente deban conocer todos los empleados de la Sociedad. Entre esta documentación se encuentran: (i) todos los títulos de propiedad de la Sociedad y sus participadas (ii) las escrituras de la Sociedad, (iii) los contratos de financiación, pólizas de préstamo y/o crédito con o sin garantía hipotecaria, (iv) los demás derechos reales de la Sociedad, (v) cualesquiera comunicaciones relativas a los apartados anteriores de la Sociedad, y/o de sus Consejeros o Directivos, (vi) las cuentas anuales de la Sociedad y sus participadas, sus declaraciones de impuestos y extractos bancarios, (v) las actas del Consejo de Administración y (vi) la documentación relativa a los trabajadores -si los hay- y seguridad social.

(2) Entre la Documentación, o resto de información, se entiende cualquier documento no recogido en el apartado anterior.

La documentación sensible será escaneada y digitalizada en archivo digital, por la Asesoría Jurídica o por el Departamento Financiero de la Sociedad, según el caso, quienes además serán los responsables de su custodia y a la que sólo tendrán acceso los miembros del Consejo de Administración, en su caso y de ser imprescindible, los miembros del Comité de Inversiones y el Departamento Corporativo de la Sociedad.

Físicamente dicha documentación se archiva en una sala de Archivo cerrada a la que sólo tiene acceso el Departamento Corporativo de la Sociedad.

El resto de documentación, se escanea por cualesquiera de los empleados de la Sociedad y se archiva, tanto en formato digital como en archivo físico, teniendo acceso todos los empleados de la Sociedad.

7. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control de la Sociedad para el Cumplimiento de las Obligaciones de Información al Mercado está disponible para su consulta en la página Web de la Sociedad. www.millenniumhotelsrealestate.com

8. CONCLUSIÓN

La Sociedad, representada por su Consejo de Administración, dispone de una estructura organizativa y sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado.