

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente

MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente  
MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.)  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2021

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

A los accionistas de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.):

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

**Descripción** La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance al 31 de diciembre de 2021, un importe neto de 278.482 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 terceros expertos independientes y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se indica en la nota 4.2 de la memoria adjunta. Dichas valoraciones han sido realizadas por terceros 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 nuestra 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 terceros expertos independientes, para una muestra de activos, 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 2021 la Sociedad tiene registradas en el balance, inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas por un importe neto de 49.779 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 existen 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 corregido por las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio de dichas participaciones, tal y como se indica en la nota 4.4 de la memoria adjunta.

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 participadas, nos han hecho considerar la valoración de estos activos 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, en colaboración con nuestros especialistas, y para una muestra de activos, de los procedimientos establecidos por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de las participaciones en empresas del grupo, así como la identificación de posibles deterioros, considerando la valoración realizada de las sociedades participadas, evaluando las hipótesis empleadas y la información utilizada para su valoración, así como las plusvalías latentes existentes al cierre del ejercicio.
- ▶ 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 aspecto 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.



---

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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, así como 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 2021 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.

2022 Núm. 01/22/06526  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

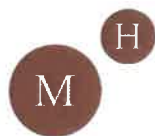
21 de marzo de 2022

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 15291)



*Millenium*  
*Hospitality Real Estate*

**MILLENIMUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**(anteriormente MILLENIMUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.)**

Cuentas anuales e Informe de gestión  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el  
31 de diciembre de 2021

## Balance al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/21	31/12/20
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>346.896.249</b>	<b>300.459.916</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>69.012</b>	<b>43.911</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		69.012	43.911
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>278.481.705</b>	<b>214.494.058</b>
Terrenos		159.847.113	128.761.972
Construcciones		118.634.592	85.732.086
<b>Inversiones en empresas del grupo a largo plazo</b>		<b>67.528.785</b>	<b>84.400.232</b>
Instrumentos de patrimonio	7	49.778.923	78.448.590
Créditos a empresas	8 y 15.1	17.749.862	5.951.642
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>816.747</b>	<b>1.521.715</b>
Derivados		492.400	-
Otros activos financieros		324.347	1.521.715
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>94.263.694</b>	<b>27.629.473</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>17</b>	<b>20.539.612</b>	<b>-</b>
<b>Existencias</b>	<b>9</b>	<b>348.868</b>	<b>130.929</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>8.385.741</b>	<b>4.229.334</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	3.955.861	2.303.398
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 15.1	30.787	-
Deudores varios	8	-	2.929
Créditos con las Administraciones Públicas	14	4.399.093	1.923.007
<b>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</b>	<b>8 y 15.1</b>	<b>7.929.676</b>	<b>804.429</b>
Créditos a empresas		7.929.676	804.429
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>11.500.882</b>	<b>2.050.586</b>
Otros activos financieros		11.500.882	2.050.586
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>10</b>	<b>306.591</b>	<b>174.842</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>11</b>	<b>45.252.324</b>	<b>20.239.353</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>441.159.943</b>	<b>328.089.389</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2021



## Balance al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>334.965.158</b>	<b>256.018.878</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>334.965.158</b>	<b>256.018.878</b>
Capital	12.1	76.926.101	54.601.101
Prima de emisión	12.2	224.568.204	157.593.204
Reservas	12.3	53.619.176	54.557.813
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.4	(1.006.627)	(1.057.080)
Resultados de ejercicios anteriores	12.3	(9.676.160)	(5.431.747)
Resultado del ejercicio	3	(9.465.536)	(4.244.413)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>87.372.243</b>	<b>61.655.128</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>87.372.243</b>	<b>61.655.128</b>
Deudas con entidades de crédito	13.1	87.168.869	60.231.796
Otros pasivos financieros	13.2	203.374	1.423.332
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>18.822.542</b>	<b>10.415.383</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>8.646.517</b>	<b>4.980.293</b>
Deudas con entidades de crédito	13.1	5.187.300	4.173.626
Otros pasivos financieros	13.2	3.459.217	806.667
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>10.175.332</b>	<b>5.421.340</b>
Proveedores	13.3	3.817.540	2.946.152
Acreedores varios	13.3	1.669.681	357.869
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.3	1.445.674	550.000
Deudas con las Administraciones Públicas	14	239.212	1.567.319
Anticipos de clientes	13.3	3.003.225	-
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	10	<b>693</b>	<b>13.750</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>441.159.943</b>	<b>328.089.389</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2021

## Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/21	31/12/20 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>4.266.531</b>	<b>4.289.312</b>
Ingresos por arrendamientos	16.1	4.266.531	4.289.312
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>72.299</b>	<b>38.500</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>16.2</b>	<b>(3.636.154)</b>	<b>(2.770.545)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(3.460.246)	(2.648.300)
Cargas sociales		(175.908)	(122.245)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.840.096)</b>	<b>(1.491.519)</b>
Servicios exteriores	16.3	(1.342.652)	(1.003.329)
Tributos		(497.444)	(488.190)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>16.4</b>	<b>(967.444)</b>	<b>(963.782)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>488.306</b>	<b>(2.248.251)</b>
Deterioros y pérdidas	6	488.306	(2.248.251)
<b>Otros resultados</b>		<b>(66)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.616.624)</b>	<b>(3.146.285)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>895.997</b>	<b>667.452</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio		280.854	74.594
En empresas del grupo y asociadas	7, 15.1, 17	280.854	74.594
De valores negociables y otros instrumentos financieros		615.143	592.858
De empresas del grupo y asociadas	15.1	563.013	592.858
De terceros		52.130	-
<b>Gastos financieros</b>	<b>16.5</b>	<b>(2.323.115)</b>	<b>(1.292.488)</b>
Por deudas con terceros		(2.323.115)	(1.292.488)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>		<b>(7.600)</b>	<b>-</b>
Cartera de negociación y otros		(7.600)	-
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>(15.368)</b>	<b>(2.672)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>(8.130.055)</b>	<b>(1.136.114)</b>
Deterioros y pérdidas	7	(8.130.055)	(1.136.114)
<b>Otros ingresos y gastos de carácter financiero</b>		<b>1.731.229</b>	<b>665.694</b>
Incorporación al activo de gastos financiero	6	1.731.229	665.694
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(7.848.912)</b>	<b>(1.098.128)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(9.465.536)</b>	<b>(4.244.413)</b>
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(9.465.536)</b>	<b>(4.244.413)</b>

(\*) Re expresado (ver nota 2.4).

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

## Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

### A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

	Notas	31/12/21	31/12/20
<b>Resultado del ejercicio (I)</b>	<b>3</b>	<b>(9.465.536)</b>	<b>(4.244.413)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por otros ajustes	12.1	(901.489)	(702.354)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)</b>		<b>(901.489)</b>	<b>(702.354)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos s reconocidos (I+II+III)</b>		<b>(10.367.025)</b>	<b>(4.946.767)</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

## Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

### B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

	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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>50.000.000</b>	<b>139.188.800</b>	<b>54.656.239</b>	<b>(263.946)</b>	<b>(684.415)</b>	<b>(4.747.332)</b>	<b>238.149.346</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(702.354)	-	-	(4.244.413)	(4.946.767)
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>	<b>4.601.101</b>	<b>18.404.404</b>	<b>(33.090)</b>	<b>(793.134)</b>	-	-	<b>22.179.281</b>
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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>54.601.101</b>	<b>157.593.204</b>	<b>54.557.813</b>	<b>(1.057.080)</b>	<b>(5.431.747)</b>	<b>(4.244.413)</b>	<b>256.018.878</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(901.489)	-	-	(9.465.536)	(10.367.025)
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>	<b>22.325.000</b>	<b>66.975.000</b>	<b>(37.148)</b>	<b>50.453</b>	-	-	<b>89.313.305</b>
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	22.325.000	66.975.000	-	-	-	-	89.300.000
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(37.148)	50.453	-	-	13.305
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(4.244.413)	4.244.413	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>76.926.101</b>	<b>224.568.204</b>	<b>53.619.176</b>	<b>(1.006.627)</b>	<b>(9.676.160)</b>	<b>(9.465.536)</b>	<b>334.965.158</b>

Las notas 1 a 20 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 2021



## Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/21	31/12/20
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(9.465.536)</b>	<b>(4.244.413)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>8.328.050</b>	<b>4.310.161</b>
Amortización del inmovilizado	16.4	967.444	963.782
Correcciones valorativas por deterioro	6 y 7	7.641.749	3.384.365
Ingresos financieros		(895.997)	(667.452)
Gastos financieros	16.5	2.323.115	1.292.488
Diferencias de cambio		15.368	2.672
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		7.600	-
Otros ingresos y gastos	6	(1.731.229)	(665.694)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>1.454.152</b>	<b>298.235</b>
Existencias		(217.939)	(122.491)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.913.856)	(2.130.084)
Otros activos corrientes		(154.988)	(122.539)
Acreedores y otras cuentas a pagar		4.753.992	2.691.682
Otros pasivos corrientes		(13.057)	(18.333)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(52.077)</b>	<b>(464.038)</b>
Pagos de intereses		(65.885)	(479.837)
Cobros de intereses		13.808	15.799
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>264.589</b>	<b>(100.055)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(93.068.119)</b>	<b>(41.394.681)</b>
Empresas del grupo y asociadas		(18.360.454)	(11.027.774)
Inmovilizado material	5	(43.794)	(15.118)
Inversiones inmobiliarias	6	(64.448.092)	(28.528.731)
Otros activos financieros		(10.215.779)	(1.823.058)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>1.782.027</b>	<b>722.290</b>
Empresas del grupo y asociadas		280.854	74.594
Inversiones inmobiliarias	6	-	647.696
Otros activos financieros		1.501.173	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(91.286.092)</b>	<b>(40.672.391)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>88.411.816</b>	<b>19.680.165</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	12.1	88.398.511	22.303.151
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	12.4	(148.097)	(2.735.362)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	12.4	161.402	112.376
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		<b>27.638.026</b>	<b>(3.614.857)</b>
Emisión		31.597.223	104.840
Deudas con entidades de crédito		31.597.223	104.840
Devolución y amortización de		(3.959.197)	(3.719.697)
Deudas con entidades de crédito		(3.959.197)	(3.719.697)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>116.049.842</b>	<b>16.065.308</b>
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		<b>(15.368)</b>	<b>(2.672)</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>25.012.971</b>	<b>(24.709.810)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>20.239.353</b>	<b>44.949.163</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	11	<b>45.252.324</b>	<b>20.239.353</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

### **1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD**

MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y 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 - los resultados obtenidos de las mismas - representen menos del 20% de las 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.

Por otra parte, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021 acordó, entre otras cuestiones, modificar la denominación social de Millenium a la actual, quedando inscrita la modificación del artículo 1 de sus estatutos sociales en el Registro Mercantil con fecha 17 de febrero de 2022 (Nota 20).

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

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 2021, 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, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las 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 a 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 2021

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, en el caso de que la SOCIMI forme parte 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 forme parte 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 2021

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 de 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. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2021 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 2021**

### **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 2021 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, desde su publicación, ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, y sus normas de desarrollo.
- 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, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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 2021

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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido re expresadas, según lo indicado en el párrafo siguiente. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Hasta el ejercicio anterior, la Sociedad contabilizaba los costes vinculados a las obras en sus inversiones inmobiliarias en distintos epígrafes de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias y utilizaba el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" para reflejar la activación de esos costes en las inversiones inmobiliarias. Sin embargo, a partir del ejercicio 2021 la Sociedad procedió a activar dichos costes directamente como altas de inversiones inmobiliarias, sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias, considerando que este método refleja mejor la imagen fiel de los resultados de sus operaciones. En consecuencia, ciertos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 han sido re expresados, según se muestra a continuación:

(Euros)	31/12/20	Reclasificación	31/12/20 (re expresado)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	9.848.180	(9.848.180)	-
Otros gastos de explotación	(11.339.699)	9.848.180	(1.491.519)
Servicios exteriores	(9.871.997)	8.868.668	(1.003.329)
Tributos	(1.467.702)	979.512	(488.190)

Por otra parte, con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros. Estos cambios no han afectado de manera relevante a las presentes cuentas anuales y han supuesto

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

únicamente cambios de nomenclatura de los instrumentos financieros.

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

La pandemia generada por el coronavirus (COVID-19), afectó de forma significativa a la economía en general, tanto en nuestros mercados domésticos como a nivel mundial.

El sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente a causa de la pandemia generada por la COVID-19, tanto por el descenso de la ratio de ocupación hotelera como en el precio medio diario por habitación (RevPar).

Por otra parte, durante el ejercicio 2021 han seguido vigentes las actuaciones del Gobierno de España y las comunidades autónomas 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 o la limitación en los aforos en la actividad de hostelería, entre otras.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores han mantenido durante el ejercicio 2021 las medidas adoptadas en 2020, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Asimismo, 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, los Administradores 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:** la totalidad de los hoteles operativos de Millenium han estado abiertos al público desde el comienzo del ejercicio. Sin embargo, como se mencionaba anteriormente, el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente a causa de la pandemia derivada de la COVID-19. Esta situación ha provocado el empeoramiento de la situación financiera de los arrendatarios de nuestros hoteles, que han intentado compensar esas caídas en sus ingresos con reducciones de la renta del arrendamiento, intentando renegociar las condiciones de los contratos, y han dejado de pagar la renta durante varios meses de 2021. En este sentido, el arrendatario del hotel Meliá Bilbao presentó una demanda judicial contra Millenium, solicitando, en aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, la reducción de las rentas correspondientes a los años 2021 a 2024, por las consecuencias adversas provocadas por la pandemia. Esta demanda fue contestada, solicitándose su íntegra desestimación. La audiencia previa al juicio había sido señalada para el 21 de noviembre de 2021, pero antes de su celebración las partes solicitaron la suspensión del procedimiento para entablar negociaciones de cara a poner fin a la disputa. En opinión de los Administradores, basada en la opinión de los asesores legales de la Sociedad, no es necesario dotar una provisión por este asunto al 31 de diciembre de 2021. Adicionalmente, cabe destacar que dicho arrendatario está al corriente de pagos de todas las rentas devengadas durante el ejercicio.



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Por otra parte, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento del contrato vigente, con fecha 8 de noviembre de 2021, Millenium ha suscrito una adenda con el arrendatario del hotel Eurostars Lucentum de Alicante, habiendo acordado un aplazamiento para parte de las rentas de los meses de octubre de 2021 a junio de 2022 y un nuevo calendario de pagos. Adicionalmente, se ha incluido una prórroga al contrato de arrendamiento que, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones económicas, el arrendatario podría ampliar su duración hasta agosto de 2040. El resto de condiciones que regulaban el contrato permanecen vigentes (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 el primer trimestre de 2022, sea necesario otorgar una adenda que regule las rentas del año 2022.

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:** los aplazamientos de rentas descritos en el apartado anterior, han mermado los flujos de efectivo previstos para el ejercicio 2021. Sin embargo, en julio de 2021 se obtuvieron fondos de una ampliación de capital por importe de 89,3 millones de euros (Notas 10.1). A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo de 75 millones de euros (positivo de 17 millones de euros a 31 de diciembre de 2020), teniendo en cuenta una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe de 45 millones de euros (20 millones de euros a 31 de diciembre de 2020).

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 2021, 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.

- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** durante el ejercicio 2021, 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.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida (*exit yields*) derivadas de la incertidumbre futura.

Sin embargo, los expertos independientes han determinado que el entorno de incertidumbre en el que se realizaron las valoraciones del ejercicio anterior, con motivo de los efectos del COVID-19, se ha disipado y por ello no han emitido sus informes de valoración bajo la base de "incertidumbre material de valoración" (de acuerdo con VPS3 y VPGA 10 del Manual de Valoración emitido por RICS) que incorporaron en sus informes de valoración al 31 de diciembre de 2020, por el entorno de extraordinaria incertidumbre en el que se encontraban.

- 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 en 2020 y 2021 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.

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2021
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(9.465.536)
	<b>(9.465.536)</b>
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(9.465.536)
	<b>(9.465.536)</b>

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

### **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 de SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 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.

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



## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

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

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

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

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

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

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

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

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

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

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

### 4.3. Arrendamientos

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

#### 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,

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Tanto a 31 de diciembre de 2021 como a 31 de diciembre de 2020, 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:

#### **Activos financieros a coste amortizado**

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se puede considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad debe considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual. La Sociedad puede tener más de una política para gestionar sus instrumentos financieros, pudiendo ser apropiado, en algunas circunstancias, separar una cartera de activos financieros en carteras más pequeñas para reflejar el nivel en que la Sociedad gestiona sus activos financieros.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los 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 podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

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.

### ***Activos financieros a coste***

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 coste, 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.



## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

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.

### ***Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias***

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse "opción de valor razonable"). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).



## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

### Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evaluarán comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero (tal como las ventas en firme de activos, las cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la Sociedad no retenga ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente no retenga financiaciones subordinadas ni conceda ningún tipo de garantía o asuma algún otro tipo de riesgo).

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad unilateral del cesionario para transmitir dicho activo, íntegramente y sin imponer condiciones, a un tercero no vinculado. Si la Sociedad cedente mantuviese el control del activo, continuará reconociéndolo por el importe al que la Sociedad esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconocerá un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, 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, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Los criterios anteriores también se aplican en las transferencias de un grupo de activos financieros o de parte del mismo.

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que haya retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el «factoring con recurso», las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

### 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

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

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.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

### 4.5. Pasivos financieros

#### Clasificación y valoración

##### ***Pasivos financieros a coste amortizado***

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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 2021

### Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

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 o comisiones en que se incurra, 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 cualquier coste de transacción o comisión incurrida como un ajuste de su valor en libros. A partir de esa fecha, el nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, las condiciones de los contratos se consideran sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último. Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la re expresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

### **4.6. Valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que



## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.



## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

### **4.7. 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.

### **4.8. 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.

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 impositivas 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 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. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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.

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

### **4.9. 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.

### **4.10. Ingresos y gastos**

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

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente de control de los servicios comprometidos y 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 gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su pago.

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

### **4.11. Transacciones con partes vinculadas**

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

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

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

### **4.12. 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.

### **4.13. 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.

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

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.

### **4.14. 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 a ciertos integrantes del 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. Las personas beneficiarias no pueden disponer de dichas acciones por un período de un año desde la fecha de entrega de las mismas.



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 4.15. 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.

### 4.16. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se valoran de acuerdo con sus normas específicas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”.



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	31/12/20	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/21
<b>Coste</b>					
Instalaciones	42.679	4.092	-	-	46.771
Mobiliario	9.954	32.684	-	-	42.638
Equipos para proceso de información	9.679	7.018	-	-	16.697
	62.312	43.794	-	-	106.106
<b>Amortización acumulada</b>					
Instalaciones	(15.636)	(13.742)	-	-	(29.378)
Mobiliario	(206)	(1.850)	-	-	(2.056)
Equipos para proceso de información	(2.559)	(3.101)	-	-	(5.660)
	(18.401)	(18.693)	-	-	(37.094)
<b>Valor neto contable</b>	<b>43.911</b>				<b>69.012</b>

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/20
<b>Coste</b>					
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
<b>Amortización acumulada</b>					
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)
<b>Valor neto contable</b>	<b>43.824</b>				<b>43.911</b>

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 16.3).

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2021, 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 13, 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo
Hotel Alcalá-Cedaceros	Alcalá 26, Madrid	En desarrollo

Al 31 de diciembre de 2020, 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 15 y 19 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Nobu	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/21
<b>Coste</b>					
Terrenos	128.761.972	31.085.142	-	-	159.847.114
Construcciones	89.595.216	32.362.950	-	-	121.958.166
Anticipos	-	1.000.000	-	-	1.000.000
	218.357.188	64.448.092	-	-	282.805.280
<b>Amortización acumulada</b>					
Construcciones	(1.614.879)	(948.751)	-	-	(2.563.630)
	(1.614.879)	(948.751)	-	-	(2.563.630)
<b>Deterioros</b>					
Construcciones	(2.248.251)	(1.262.593)	1.750.899	-	(1.759.945)
	(2.248.251)	(1.262.593)	1.750.899	-	(1.759.945)
<b>Valor neto contable</b>	<b>214.494.058</b>				<b>278.481.705</b>

El 28 de julio de 2021 la Sociedad ha adquirido un inmueble sito en la calle Cabezas N.º 13 de Córdoba, por un importe de 320 miles de euros, siendo los gastos asociados a esta transacción de 46 miles de euros.

Con fecha 28 de diciembre de 2021 la Sociedad ha adquirido un inmueble sito en la calle Alcalá 26 de Madrid, por un precio de 36.750 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 643 miles de euros.

Por otra parte, el 11 de noviembre de 2021 se ha otorgado un anticipo de 1 millón de euros, para la compra de un inmueble ubicado en Madrid, cuya adquisición definitiva está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones por parte del vendedor.

Adicionalmente, dentro de las altas del ejercicio se incluyen mayores gastos incurridos, respecto de los previstos, en ciertas compras de inmuebles del ejercicio 2020, por importe de 11 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2021 constituyen costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 25.679 miles de euros, dentro del cual se incluyen 1.731 miles de euros de gastos financieros.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/20
<b>Coste</b>					
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
<b>Amortización acumulada</b>					
Construcciones	(666.128)	(948.751)	-	-	(1.614.879)
	(666.128)	(948.751)	-	-	(1.614.879)
<b>Deterioros</b>					
Construcciones	-	(2.248.251)	-	-	(2.248.251)
	-	(2.248.251)	-	-	(2.248.251)
<b>Valor neto contable</b>	<b>189.810.025</b>				<b>214.494.058</b>

El 30 de marzo de 2020 la Sociedad adquirió un inmueble sito en la calle Caldereros N.º 3 de Córdoba, por importe de 1.200.000 euros y una parcela sita en la calle Cabezas N.º 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 adquirió el Palacio Vista Eder (futuro hotel Nobu), sito en el Paseo de Miraconcha N.º 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 constituyeron 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 incluían 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 2021

### 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:

<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Yields netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Hoteles en explotación	5,50% - 6,50%	7,50% - 9,00%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 7,50%	7,50% - 10,00%

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

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

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/21</b>			
	<b>Valor neto contable</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>-0,25% en yields netas de salida</b>	<b>+0,25% en yields netas de salida</b>
Hoteles en explotación	69.630.721	80.400.000	82.800.000	78.300.000

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/20</b>			
	<b>Valor neto contable</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>-0,25% en yields netas de salida</b>	<b>+0,25% en yields netas de salida</b>
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 2021

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)	31/12/21			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	207.850.984	221.630.000	222.891.000	220.459.000

(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

### Otra información

Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios por importe de 93.718.642 euros (65.072.392 euros a 31 de diciembre de 2020 - 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 N.º 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 16.3).

### 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 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 suscribió una adenda al contrato, para regular las rentas del ejercicio 2020, que incluyó 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 fueron pagadas durante el ejercicio 2021 de forma proporcional.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum por un plazo inicial que finalizaba en agosto de 2020. El 29 de junio de 2020 se suscribió una adenda al contrato, donde se acordó, entre otras cuestiones, ampliar el plazo 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. Posteriormente, con fecha 8 de noviembre de 2021, se ha suscrito una nueva adenda, habiendo acordado un aplazamiento para parte de las rentas de los meses de octubre de 2021 a junio de 2022 y un nuevo calendario de pagos. Adicionalmente, se ha incluido una prórroga al contrato de arrendamiento que, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones económicas, el arrendatario podría ampliar su duración hasta agosto de 2040. La renta de este arrendamiento, hasta agosto de 2025, será fija y con posterioridad, se formará con una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel.
- 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.
- 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.
- 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. 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.
- Arrendamiento del futuro Hotel Nobu 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. 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.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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 2022, de acuerdo con la adenda de fecha 30 de diciembre de 2021. 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 vencimiento el 30 de septiembre de 2036, de acuerdo con los nuevos contratos suscritos en julio de 2021. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Por otra parte, Millenium tiene contratados con terceros arrendamientos operativos de superficies para oficinas comerciales, a los cuales se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble sito en la calle Alcalá 26 de Madrid (Nota 6), cuyos vencimientos operan en abril de 2023, enero de 2024 y junio de 2026. 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 4.266.531 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 (4.289.312 euros en 2020 - Nota 16.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Amortización (Nota 16.4)	948.751	948.751
Suministros	27.839	21.818
Tributos	185.412	185.335
Otros gastos de explotación	38.599	28.768
<b>TOTAL</b>	<b>1.200.601</b>	<b>1.184.672</b>

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)	31/12/21	31/12/20
Hasta un año	5.441.887	4.371.284
Entre uno y cinco años	12.510.360	14.524.185
Más de cinco años	390.000	77.123
<b>TOTAL</b>	<b>18.342.247</b>	<b>18.972.592</b>

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

El detalle y los movimientos del ejercicio 2021 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	31/12/20	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Traspasos	31/12/21
<b>Instrumentos de patrimonio a largo plazo</b>					
Coste	79.584.704	-	-	(20.539.612)	59.045.092
Correcciones valorativas por deterioro	(1.136.114)	(9.266.169)	1.136.114	-	(9.266.169)
<b>Valor neto contable</b>	<b>78.448.590</b>	<b>(9.266.169)</b>	<b>1.136.114</b>	<b>(20.539.612)</b>	<b>49.778.923</b>

Con fecha 7 de julio de 2021 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas autorizó la operación vinculada consistente en la venta de la totalidad de las participaciones en Millenium Hotels C220, S.L.U. al ex consejero Ibervalles, S.A. De acuerdo con el contrato de compraventa firmado con Ibervalles, S.A., la operación estaba sujeta a dicha aprobación por parte de la Junta de Accionistas de Millenium y se ejecutó el 31 de enero de 2022 (Nota 20). Por este motivo, durante el segundo semestre del ejercicio dicha participación fue reclasificada a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 17).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2021 se ha dotado una corrección valorativa por deterioro sobre la participación en MHRE San Roque, S.L.U., por importe de 9.266 miles de euros, tomando en consideración el patrimonio neto de dicha entidad participada. Por otra parte, se ha revertido la 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.

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

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

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Al cierre del ejercicio 2020, debido a que Varia Pza Magdalena, S.L.U. estaba terminando de acondicionar un hotel, cuya finalización y posterior apertura al público se había retrasado, afectando la generación de fondos de esta filial, Millenium decidió 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 2020 se había 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.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
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	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
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 y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
<b>Ejercicio 2021</b>								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	21.664.092	100%	505.400	20.052.281	54.419	20.612.100	499.832	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.200.000	100%	13.639.455	5.905.889	(2.398.988)	17.146.356	(2.213.996)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	12.914.831	100%	3.000	22.109.830	(9.213.500)	12.899.330	(9.206.891)	-
	<b>49.778.923</b>							-



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2020 era 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	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
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 y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
<b>Ejercicio 2020</b>								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	20.527.978	100%	505.400	20.137.295	(85.014)	20.557.681	(85.014)	-
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	8.706.330	(2.800.441)	19.545.344	(2.761.187)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	22.181.000	100%	3.000	22.177.979	(68.149)	22.112.830	(54.404)	-
	<b>78.448.590</b>							<b>74.594</b>

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 2021

### 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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				
Cartera de negociación	492.400	-	492.400	-
Activos financieros a coste amortizado	18.074.209	7.473.357	18.074.209	7.473.357
	18.566.609	7.473.357	18.566.609	7.473.357
<b>Activos financieros a corto plazo</b>				
Activos financieros a coste amortizado	23.417.206	5.161.342	23.417.206	5.161.342
	23.417.206	5.161.342	23.417.206	5.161.342
<b>TOTAL</b>	<b>41.983.815</b>	<b>12.634.699</b>	<b>41.983.815</b>	<b>12.634.699</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				
Créditos a largo plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)	17.749.862	5.951.642	17.749.862	5.951.642
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	816.747	1.521.715	816.747	1.521.715
	18.566.609	7.473.357	18.566.609	7.473.357
<b>Activos financieros a corto plazo</b>				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	3.955.861	2.303.398	3.955.861	2.303.398
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	30.787	-	30.787	-
Deudores varios	-	2.929	-	2.929
Créditos a corto plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)	7.929.676	804.429	7.929.676	804.429
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	11.500.882	2.050.586	11.500.882	2.050.586
	23.417.206	5.161.342	23.417.206	5.161.342
<b>TOTAL</b>	<b>41.983.815</b>	<b>12.634.699</b>	<b>41.983.815</b>	<b>12.634.699</b>

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 2021

### 8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Clientes	-	9.018
Facturas pendientes de formalizar	1.906.644	1.487.713
Efectos comerciales en cartera	2.049.217	806.667
<b>TOTAL</b>	<b>3.955.861</b>	<b>2.303.398</b>

El saldo de facturas pendientes de formalizar 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)	31/12/21	31/12/20
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		
Instrumentos financieros derivados	492.400	-
Depósitos	-	1.410.000
Fianzas	324.347	111.715
<b>TOTAL</b>	<b>816.747</b>	<b>1.521.715</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		
Depósitos	11.041.072	1.592.750
Fianzas	459.810	457.836
<b>TOTAL</b>	<b>11.500.882</b>	<b>2.050.586</b>

Dentro de los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 se incluye un depósito a plazo fijo por importe de 9,5 millones de euros (1,5 millones de euros en 2020), con un tipo de interés de mercado y vencimiento en enero de 2022. Adicionalmente, a dicha fecha se incluye 1,4 millones de euros correspondientes 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. Este importe se incluía en depósitos a largo plazo al 31 de diciembre de 2020.

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

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

Por otra parte, como instrumentos financieros derivados se incluye un depósito estructurado cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35.

### **9. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES**

El saldo al 31 de diciembre de 2021 de 348.868 euros (130.929 euros al 31 de diciembre de 2020) 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 2021 de 306.591 euros (174.842 euros al 31 de diciembre de 2020) corresponde a gastos facturados por anticipado cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

El saldo incluido en el pasivo al 31 de diciembre de 2021 de 693 euros (13.750 euros al 31 de diciembre de 2020) 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 2021 es 45.252.324 euros (20.239.353 euros a 31 de diciembre de 2020). 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 2021

### 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 2021, el capital social de Millenium está compuesto por 76.926.101 acciones (54.601.101 acciones a 31 de diciembre de 2020) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan 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, al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>% Particip.</b>
CL MH Spain S.à. (controlada por Castllake)	42,50%
Pelham Capital, Ltd.	6,97%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	5,84%

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de Millenium, al 31 de diciembre de 2020, era el siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>% Particip.</b>
Ibervalles, S.L. (controlada por la familia Isidro Rincón)	23,21%
Pelham Capital, Ltd.	9,82%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	8,22%
Siemprelara, S.L. (controlada por Leopoldo del Pino)	5,13%

#### Movimientos en el capital durante el ejercicio 2021

El 29 de julio de 2021 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa a la ampliación de capital sin derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del 7 de julio de 2021, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021. En la ejecución del primer desembolso del mencionado aumento de capital se han suscrito un total de 22.325.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 3 euros por acción (Nota 12.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente a dicho primer desembolso ha sido de 89.300.000 euros.

Los costes de esta ampliación de capital ascendieron a 901.489 euros y se han registrado como menor importe de reservas (Nota 12.3).



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 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 con derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas 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 suscribieron 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.

Los costes de esta ampliación de capital ascendieron a 702.354 euros y se registraron 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 2021 se ha producido un incremento en la prima de emisión de 66.975.000 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del 7 de julio de 2021, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de agosto de 2021. Por su parte, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se produjo 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 del 18 de diciembre de 2019, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020 (Nota 12.1).

### 12.3. Reservas

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

(Euros)	Saldo al 31/12/20	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/21
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	51.517.253	-	(901.489)	(37.148)	50.578.616
	54.557.813	-	(901.489)	(37.148)	53.619.176
Resultados de ejercicios anteriores	(5.431.747)	(4.244.413)	-	-	(9.676.160)
<b>TOTAL</b>	<b>49.126.066</b>	<b>(4.244.413)</b>	<b>(901.489)</b>	<b>(37.148)</b>	<b>43.943.016</b>

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

(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)
<b>TOTAL</b>	<b>53.971.824</b>	<b>(4.747.332)</b>	<b>(702.354)</b>	<b>603.928</b>	<b>49.126.066</b>

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).

### 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 distribuable 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).

## 12.4. Acciones de la Sociedad

Durante el ejercicio 2021 Millenium adquirió 36.747 acciones propias (593.087 acciones en 2020) a un precio medio de 4,03 euros por acción (4,61 euros por acción en 2020), y vendió 41.337 acciones propias (24.935 acciones propias en 2020) a un precio medio de 4,80 euros por acción (4,83 euros por acción en 2020). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -37.148 euros (-33.090 euros en 2020), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 12.3). Por otra parte, durante el ejercicio 2020 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 2021 la Sociedad mantenía en cartera 219.212 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (223.802 acciones propias que representaban un 0,4% del capital social al 31 de diciembre de 2020).

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	87.168.869	60.231.796	203.374	1.423.332	87.372.243	61.655.128
	87.168.869	60.231.796	203.374	1.423.332	87.372.243	61.655.128
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	5.187.300	4.173.626	13.395.337	4.660.688	18.582.637	8.834.314
	5.187.300	4.173.626	13.395.337	4.660.688	18.582.637	8.834.314
<b>TOTAL</b>	<b>92.356.169</b>	<b>64.405.422</b>	<b>13.598.711</b>	<b>6.084.020</b>	<b>105.954.880</b>	<b>70.489.442</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Nota	31/12/21	31/12/20
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito	13.1	87.168.869	60.231.796
Otros pasivos financieros	13.2	203.374	1.423.332
		87.372.243	61.655.128
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito	13.1	5.187.300	4.173.626
Otros pasivos financieros	13.2	3.459.217	806.667
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.3	9.936.120	3.854.021
		18.582.637	8.834.314
<b>TOTAL</b>		<b>105.954.880</b>	<b>70.489.442</b>

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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021, 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	5.187.300	5.131.381	5.735.374	6.238.301	25.029.199	46.510.894	88.645.149	93.832.449
Otros pasivos financieros	3.459.217	49.514	94.170	-	46.357	13.333	203.374	3.662.591
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.936.120	-	-	-	-	-	-	9.936.120
<b>TOTAL</b>	<b>18.582.637</b>	<b>5.180.895</b>	<b>5.829.544</b>	<b>6.238.301</b>	<b>25.075.556</b>	<b>46.524.227</b>	<b>88.848.523</b>	<b>107.431.160</b>

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020, 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	4.173.626	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
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.854.021	-	-	-	-	-	-	3.854.021
<b>TOTAL</b>	<b>8.834.314</b>	<b>6.165.725</b>	<b>4.788.270</b>	<b>4.818.076</b>	<b>4.847.103</b>	<b>41.764.309</b>	<b>62.383.483</b>	<b>71.217.797</b>

### 13.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>93.718.642</b>	<b>88.645.149</b>	<b>5.073.493</b>
Hotel Eurostars Lucentum	2,25%	2030	10.953.726	10.013.059	940.667
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	11.784.000	11.352.000	432.000
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo B - capex)	2,40%	2026	11.263.540	10.850.620	412.920
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2014)	2,95%	2030	14.945.989	13.321.816	1.624.173
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2016)	2,95%	2026	1.478.053	1.166.320	311.733
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo B	2,95%	2027	10.500.000	10.500.000	-
Hotel Carrera de San Jerónimo - Préstamo aval ICO	3,35%	2027	10.834.834	10.834.834	-
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor + 1%	2036	15.067.094	14.147.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor + 1%	2036	1.195.406	1.115.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor + 2%	2036	5.696.000	5.344.000	352.000
<b>Intereses devengados pendientes de pago</b>			<b>108.191</b>	<b>-</b>	<b>108.191</b>
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			<b>(1.476.280)</b>	<b>(1.476.280)</b>	<b>-</b>
<b>Otras</b>			<b>5.616</b>	<b>-</b>	<b>5.616</b>
<b>TOTAL</b>			<b>92.356.169</b>	<b>87.168.869</b>	<b>5.187.300</b>

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 (Préstamo aval ICO), 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. A partir de esta novación, los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el préstamo aval ICO un tipo de interés fijo de 3,35%. El tramo B y el préstamo aval ICO se otorgaron por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>65.072.392</b>	<b>60.960.151</b>	<b>4.112.241</b>
Hotel Eurostars Lucentum	2,25%	2030	11.502.448	10.953.726	548.722
Hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A)	2,38%	2026	12.100.000	11.884.000	216.000
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2014)	Euribor + 1,5%	2030	16.402.578	14.720.759	1.681.819
Hotel Carrera de San Jerónimo - Tramo A (2016)	Euribor + 1,5%	2026	1.756.866	1.443.166	313.700
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euribor + 1%	2036	15.987.094	15.067.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euribor + 1%	2036	1.275.406	1.195.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euribor + 2%	2036	6.048.000	5.696.000	352.000
<b>Intereses devengados pendientes de pago</b>			<b>50.740</b>	<b>-</b>	<b>50.740</b>
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			<b>(728.355)</b>	<b>(728.355)</b>	<b>-</b>
<b>Otras</b>			<b>10.645</b>	<b>-</b>	<b>10.645</b>
<b>TOTAL</b>			<b>64.405.422</b>	<b>60.231.796</b>	<b>4.173.626</b>

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 de 2020 inclusive. Es decir, durante dicho período la Sociedad pagó 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 destinó a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (Tramo B de la financiación) y que ha quedado totalmente dispuesto en septiembre de 2021.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 1.852.886 euros (1.149.677 euros en 2020 – ver Nota 16.5).

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 2021 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2020 también cumplía con los mismos).



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 13.2. Otros pasivos financieros

#### A largo plazo

Al 31 de diciembre de 2021 se incluyen fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de Millenium por importe de 203.374 euros (13.332 euros en 2020). El periodo de vencimiento de estas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2020 se incluían fianzas recibidas correspondientes al arrendamiento del futuro hotel Nobu de San Sebastián (Nota 6.1) por importe de 910.000 euros y 500.000 euros 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. Estos importes se han reclasificado a corto plazo durante el ejercicio 2021.

#### A corto plazo

Al 31 de diciembre de 2021 se incluye un importe de 2.049.217 euros (806.667 euros en 2020) correspondiente a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1). Adicionalmente se incluyen 1.410.000 euros de las fianzas y cantidades retenidas en garantía al vendedor del Palacio de Vista Eder de San Sebastián que al 31 de diciembre de 2020 se incluían a largo plazo.

### 13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Proveedores	3.817.540	2.946.152
Acreedores varios	1.669.681	357.869
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.445.674	550.000
Anticipos de clientes	3.003.225	-
<b>TOTAL</b>	<b>9.936.120</b>	<b>3.854.021</b>

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

Dentro del epígrafe de anticipos de clientes se incluye el anticipo de 3 millones de euros recibido de Ibervalles S.A. a cuenta del precio por la venta de las participaciones en la sociedad Millenium Hotels C220, S.L.U. (Notas 7 y 17).

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
<b>Créditos fiscales</b>		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	4.396.078	1.919.992
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	3.015	3.015
<b>TOTAL</b>	<b>4.399.093</b>	<b>1.923.007</b>
<b>Pasivos fiscales</b>		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Retenciones	219.099	1.550.697
Seguridad Social	20.113	16.622
<b>TOTAL</b>	<b>239.212</b>	<b>1.567.319</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios, 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 de 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%. En este sentido, durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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)	2021					
	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	-	-	(9.465.536)	-	-	(901.489)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>			<b>(9.465.536)</b>			<b>(901.489)</b>
Diferencias permanentes	7.641.749	-	7.641.749	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(1.823.787)</b>			<b>(901.489)</b>

(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	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>			<b>(4.244.413)</b>			<b>(702.354)</b>
Diferencias permanentes	3.384.365	-	3.384.365	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(860.048)</b>			<b>(702.354)</b>

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).

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 2021 y 2020 es 0%.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 14.2. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 (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 de SOCIMI.*

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 la Ley de SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 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%, 15% o 19%	224.568.204	3.040.560	50.578.616	278.187.380
Rentas sujetas al tipo general	-	-	-	-

Las reservas indicadas se originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, y en los aumentos de capital de los ejercicios 2020 y 2021, todos 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 la Ley de SOCIMI, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 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 15 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 2021

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 y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.*

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, N.º 11	Alicante	Hotelero
07/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	Bilbao	Hotelero

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

g) *Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI.*

Ver Nota 6.

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

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 no se ha dispuesto de reservas.



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
<b><u>EJERCICIO 2021</u></b>	
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
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Millenium Development, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
A&J Home Systems, 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 <sup>(1)</sup>	Alta dirección
<b><u>EJERCICIO 2020</u></b>	
Alcaidesa Golf, S.L.U. <sup>(2)</sup>	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

<sup>(1)</sup> Hasta el 29 de julio de 2021.

<sup>(2)</sup> 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 2021

### 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ingresos por servicios de gestión	36.000	30.000	-	-	36.000	30.000
Ingresos por repercusión de gastos	2.898	-	-	-	2.898	-
Arrendamientos (Nota 16.3)	-	-	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)
Servicios profesionales	-	-	(21.161)	-	(21.161)	-
Compra de materiales	-	-	(31.401)	-	(31.401)	-
Servicios de colocación de acciones	-	-	-	(35.661)	-	(35.661)
Transportes	-	-	(10.800)	(5.750)	(10.800)	(5.750)
Ingresos por dividendos (Notas 7 y 17)	280.854	74.594	-	-	280.854	74.594
Ingresos por intereses	563.013	592.858	-	-	563.013	592.858

Los servicios de colocación de acciones estaban vinculados a las diferentes ampliaciones de capital que se han realizado en los ejercicios 2019 y 2020 (Nota 12.1) y se registraron 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Clientes (Nota 8)	30.787	-	-	-	30.787	-
Acreedores	-	-	(28.228)	-	(28.228)	-
Créditos otorgados a largo plazo (Nota 8)	17.749.862	5.951.642	-	-	17.749.862	5.951.642
Créditos otorgados a corto plazo (Nota 8)	7.929.676	804.429	-	-	7.929.676	804.429

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Varia Pza Magdalena, S.L.U. varios préstamos por un importe total de 662.000 euros. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de los préstamos con dicha empresa del grupo asciende a 5.662.000 euros de principal y 224.763 euros de intereses (5.000 miles de euros de principal en 2020). 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. Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad decidió no exigir la devolución de ninguna cantidad hasta después del 31 de marzo de 2022.

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad había 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. estaba terminando de acondicionar un hotel, cuya finalización y posterior apertura al público se había retrasado, afectando la generación de fondos de esta filial, Millenium decidió 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).

Por otra parte, durante el ejercicio 2021 la empresa del grupo Alcaidesa Holding, S.A.U. ha dispuesto un importe total de 8.265.000 euros del préstamo que la Sociedad le 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.). Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de este préstamo asciende a 9.199.956 euros de principal y 182.088 euros de intereses (924.956 euros de principal y 16.686 euros de intereses en 2020). Las cantidades dispuestas de este préstamo devengan un tipo de interés del 4% nominal anual que deberá ser pagado al vencimiento. Con fecha 31 de diciembre de 2021 se firmó una adenda a este contrato de préstamo, ampliando el límite máximo hasta 10.000.000 euros y fijando como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2023.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo MHRE San Roque, S.L.U. varios préstamos por un importe total de 7.437.600 euros. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de los préstamos con dicha empresa del grupo asciende a 8.220.100 euros de principal y 147.718 euros de intereses (782.500 euros de principal y 1.285 euros de intereses en 2020). 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. Sin embargo, al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad decidió no exigir a MHRE San Roque, S.L.U. la devolución de ninguna cantidad hasta después del 30 de junio de 2023.

Por otra parte, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Millenium Hotels C220, S.L.U. varios préstamos por un importe total de 1.995.854 euros. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de los préstamos con dicha empresa del grupo asciende a 2.016.448 euros de principal y 26.464 euros de intereses (20.594 euros de principal y 50 euros de intereses en 2020). 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.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021, durante el 27 y 28 de enero de 2022, Millenium Hotels C220, S.L.U. canceló varios de los préstamos que mantenía con la Sociedad, por un importe total de 1.800.040 euros, y pagó intereses devengados y que se encontraban pendientes de pago por 32.457 euros. El saldo remanente de los préstamos a dicha fecha, que ascendía a 216.408 euros, fue aportado por la Sociedad a los fondos propios de Millenium Hotels C220, S.L.U., sin alterar el capital social de dicha filial (Nota 20).

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 15.2. Administradores y alta dirección

Al 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de Millenium está formado por 9 personas, 6 hombres y 3 mujeres (10 personas, 7 hombres, una sociedad cuyo representante es un hombre y 2 mujeres, en 2020).

Con fecha 28 de julio de 2020 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas había aprobado 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.

Sin embargo, con fecha 29 de julio de 2021, el Consejo de Administración acordó proponer a la Junta de Accionistas reducir en un miembro el número de miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, en dicha fecha dimitieron como miembros del Consejo de Administración y de todas las comisiones de las que formaban parte los siguientes consejeros: Ibervalles, S.A., D. Remigio Iglesias, D. J. Ignacio Aranguren y D. Jorge Sanz; por lo que el Consejo de Administración nombró por el sistema de cooptación a los siguientes consejeros: D. Eduardo D'Alessandro, D<sup>a</sup>. Leticia Fusi y D. Isaiah Toback, todos ellos dominicales. Posteriormente, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021 acordó, entre otras cuestiones, fijar el número de consejeros de Millenium en 9 y ratificar el nombramiento por cooptación de D<sup>a</sup>. Leticia Fusi, D. Eduardo D'Alessandro, D. Isaiah Toback.

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

(Euros)	2021	2020
Administradores		
Sueldos	384.000	272.000
Dietas	150.000	94.000
	<b>534.000</b>	<b>366.000</b>
Alta dirección		
Sueldos	1.585.630	1.349.996
	<b>1.585.630</b>	<b>1.349.996</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.119.630</b>	<b>1.715.996</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 200 Millenium no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Durante el ejercicio 2021 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 57.055 euros (26.516 euros en 2020). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 9.598 euros (8.003 euros en 2020).

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.

### 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)	2021	2020
Alicante	1.679.895	1.659.879
Bilbao	2.586.636	2.629.433
<b>TOTAL</b>	<b>4.266.531</b>	<b>4.289.312</b>

#### 16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Sueldos y salarios	3.460.246	2.648.300
Seguridad Social a cargo de la empresa	175.908	122.245
<b>TOTAL</b>	<b>3.636.154</b>	<b>2.770.545</b>



## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

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		
<b>EJERCICIO 2021</b>					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	2	1	3	5	-
Directores de departamento	2	1	3	2	-
Resto de empleados	2	6	8	6	-
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>-</b>
<b>EJERCICIO 2020</b>					
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	-
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>-</b>

### 16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Arrendamientos y cánones	182.741	83.794
Reparaciones y conservación	11.328	4.938
Servicios de profesionales independientes	907.462	763.124
Transportes	12.633	6.210
Primas de seguros	95.412	73.497
Servicios bancarios y similares	6.275	4.837
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	69.923	16.685
Suministros	33.831	26.745
Otros servicios	23.047	23.499
<b>TOTAL</b>	<b>1.342.652</b>	<b>1.003.329</b>

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 2021 (60.000 euros en 2020 - ver Nota 15.1).

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Adicionalmente, desde el ejercicio 2020 la Sociedad arrienda un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo N.º 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 118.000 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 (19.667 euros en 2020).

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

(Euros)	31/12/21	31/12/20
Hasta un año	165.000	135.000
Entre uno y cinco años	495.000	540.000
Más de cinco años	2.260.000	2.380.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.920.000</b>	<b>3.055.000</b>

### 16.4. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Amortización del inmovilizado material (Nota 5)	18.693	15.031
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	948.751	948.751
<b>TOTAL</b>	<b>967.444</b>	<b>963.782</b>

### 16.5. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	1.852.886	1.149.677
Otros gastos financieros	470.229	142.811
<b>TOTAL</b>	<b>2.323.115</b>	<b>1.292.488</b>

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 17. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Con fecha 7 de julio de 2021 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas autorizó la operación vinculada consistente en la venta de la totalidad de las participaciones que mantiene la Sociedad en Millenium Hotels C220, S.L. al ex consejero Ibervalles, S.A. De acuerdo con el contrato de compraventa firmado con Ibervalles, S.A., la operación estaba sujeta a dicha aprobación por parte de la Junta de Accionistas de Millenium y se ejecutó el 31 de enero de 2022 por un precio de 27,5 millones de euros (Nota 20), habiendo recibido el 30 de julio de 2021 un anticipo de 3 millones de euros a cuenta del precio (Nota 13.3) y quedando 500 miles de euros retenidos por el comprador en concepto de garantía hasta el 30 de abril de 2022. Por este motivo, durante el segundo semestre del ejercicio el valor neto contable de dicha participación fue reclasificado a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 7).

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.740.506	65.815	12.866.441	399.962	280.854

### 18. 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 2021 y 2020 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 2021 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 75 millones de euros (17 millones en 2020), siendo la tesorería de 45 millones de euros (20 millones en 2020). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles de la Sociedad y la duración de los contratos de arrendamiento vigentes (Nota 6.1), los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2021 aproximadamente un 77% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (37% a 31 de diciembre de 2020). 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 bajo.

### 19. OTRA INFORMACIÓN

#### 19.1. 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)	2021	2020
Servicios de auditoría	41.600	41.000
Otros trabajos de revisión y verificación contable	26.830	24.690
Otros servicios distintos de auditoría	-	158.000
<b>TOTAL</b>	<b>68.430</b>	<b>223.690</b>

#### 19.2. 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)	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	29,2	23,6
Ratio de operaciones pagadas	32,7	30,5
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,1	0,7
(Euros)	2021	2020
Total pagos realizados	32.822.843	10.388.615
Total pagos pendientes	4.381.700	3.097.254

## **Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

### **20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Durante el 27 y 28 de enero de 2022, Millenium Hotels C220, S.L.U. canceló varios de los préstamos que mantenía con la Sociedad, por un importe total de 1.800.040 euros, y pagó intereses devengados y que se encontraban pendientes de pago por 32.457 euros. El saldo remanente de los préstamos a dicha fecha, que ascendía a 216.408 euros, fue aportado por la Sociedad a los fondos propios de Millenium Hotels C220, S.L.U., sin alterar el capital social de dicha filial.
- Con fecha 31 de enero de 2022 se formalizó la venta al ex consejero Ibervalles, S.A. de la totalidad de las participaciones que poseía la Sociedad en Millenium Hotels C220, S.L.U., la cual había sido aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 7 de julio de 2021, por un precio de 27,5 millones de euros.
- Con fecha 17 de febrero de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil la modificación de la denominación social de Millenium, que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021.



## **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

### **Situación del mercado en el que desarrolla su actividad la Sociedad**

Durante 2021, el sector turístico en general y el segmento hotelero en particular se han visto afectados negativamente a causa de la pandemia derivada del coronavirus (COVID-19), principalmente por el descenso de la ratio de ocupación hotelera. Esta situación ha provocado, en algunos casos, el empeoramiento de la situación financiera de los arrendatarios de los hoteles, que han intentado compensar esas caídas en sus ingresos con reducciones de las rentas de los hoteles, intentando renegociar las condiciones de los contratos de arrendamiento vigentes.

Por otra parte, durante el ejercicio 2021 han seguido vigentes las actuaciones del Gobierno de España y las comunidades autónomas 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 o la limitación en los aforos en la actividad de hostelería, entre otras.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores han mantenido las medidas adoptadas en 2020, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

### **Evolución de los negocios y situación de la Sociedad**

En este contexto sin precedentes y de alta incertidumbre, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 9,5 millones de euros (negativo de 4,2 millones en 2020), dentro del cual se incluyen pérdidas por deterioro de las participaciones en empresas del grupo por importe neto de 8,1 millones de euros (pérdidas por deterioro por 3,5 millones en 2020).

Por otro lado, la Sociedad ha alcanzado al 31 de diciembre de 2021 un patrimonio neto de 335 millones de euros (256 millones a 31 de diciembre de 2020), tras la realización de una nueva ampliación de capital durante el mes de julio, en la que se han captado 89,3 millones de euros (23 millones de euros en 2020).

Durante el ejercicio 2021, se ha adquirido un inmueble en la ciudad de Córdoba, que junto con los otros tres inmuebles adquiridos en ejercicios anteriores conformarán el futuro Hotel Palacetes de Córdoba, y un edificio en la calle Alcalá 26 de Madrid, que cuenta con 7 plantas sobre rasante y dos bajo rasante, que ocupan un total de 5.343 m<sup>2</sup>, y está ubicado en el eje de la calle Alcalá y la Gran Vía de Madrid, hoy epicentro cultural y comercial de la capital, donde además se encuentran situados algunos de los hoteles de gran lujo internacional más importantes. Estas adquisiciones y las inversiones en las obras del ejercicio han totalizado 64,5 millones de euros (28,5 millones en 2020), haciendo que el valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios (GAV) al cierre del ejercicio se sitúe en 302 millones de euros (224,6 millones de euros en 2020).

## Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021

Es importante destacar que sólo dos de los hoteles que la Sociedad tiene en cartera han estado en explotación desde el comienzo del ejercicio, ya que el resto de los activos inmobiliarios se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento, y que el inmueble de la calle Alcalá 26 de Madrid, que momentáneamente tiene inquilinos que arriendan varias plantas para uso como oficinas comerciales, se adquirió el 28 de diciembre de 2021.

Por otra parte, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento del contrato vigente, con fecha 8 de noviembre de 2021, Millenium ha suscrito una adenda con el arrendatario del hotel Eurostars Lucentum de Alicante, habiendo acordado un aplazamiento para parte de las rentas de los meses de octubre de 2021 a junio de 2022 y un nuevo calendario de pagos. Adicionalmente, se ha incluido una prórroga al contrato de arrendamiento que, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones económicas, el arrendatario podría ampliar su duración hasta agosto de 2040. El resto de condiciones que regulaban el contrato permanecen vigentes.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 el arrendatario del hotel Meliá Bilbao presentó una demanda judicial contra Millenium, solicitando, en aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, la reducción de las rentas correspondientes a los años 2021 a 2024, por las consecuencias adversas provocadas por la pandemia. Esta demanda fue contestada, solicitándose su íntegra desestimación. La audiencia previa al juicio había sido señalada para el 21 de noviembre de 2021, pero antes de su celebración las partes solicitaron la suspensión del procedimiento para entablar negociaciones de cara a poner fin a la disputa. En opinión de los Administradores, basada en la opinión de los asesores legales de la Sociedad, no es necesario dotar una provisión por este asunto al 31 de diciembre de 2021. Adicionalmente, cabe destacar que dicho arrendatario está al corriente de pagos de todas las rentas devengadas durante el ejercicio.

Asimismo, a la fecha de este Informe de Gestión, 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 el primer trimestre de 2022, sea necesario otorgar una adenda que regule las rentas del año 2022.

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.

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.

## **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

### **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 2021 y 2020 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 2021 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 75 millones de euros (17 millones en 2020), siendo la tesorería de 45 millones de euros (20 millones en 2020). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2021, 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 expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Teniendo en cuenta la localización de los inmuebles de la Sociedad y la duración de los contratos de arrendamiento vigentes, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2021 aproximadamente un 77% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (37% a 31 de diciembre de 2020). 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 bajo.

### **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 2021.

### **Acciones propias**

Durante el ejercicio Millenium adquirió 36.747 acciones propias (593.087 acciones en 2020) a un precio medio de 4,03 euros por acción (4,61 euros por acción en 2020), y vendió 41.337 acciones propias (24.935 acciones propias en 2020) a un precio medio de 4,80 euros por acción (4,83 euros por acción en 2020).

## **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantenía en cartera 219.212 acciones propias que representan un 0,3% del capital social (223.802 acciones propias que representaban un 0,4% del capital social al 31 de diciembre de 2020).

### **Periodo medio de pago a proveedores**

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 29,2 días (23,6 días en 2020).

### **Uso de instrumentos financieros**


Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha contratado un instrumento financiero derivado, consistente en un depósito estructurado cuya retribución está sujeta a la evolución de la cotización de las acciones de tres empresas del IBEX 35.

### **Hechos posteriores**

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 20 de la Memoria adjunta.

## **Formulación de las Cuentas anuales e Informe de gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021**

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUH HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUH HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.), con fecha 16 de marzo de 2022, proceden a formular las Cuentas anuales junto con el Informe de gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 de MILLENIUH HOSPITALITY REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente MILLENIUH HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.), que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



---

**F. Javier Illán Plaza**  
Presidente y Consejero  
Delegado



---

**Eduardo D'Alessandro Cishek**  
Vocal



---

**Leticia Fusi Aizpurua**  
Vocal



---

**José María Castellano Ríos**  
Vocal



---

**Isaiah Toback**  
Vocal



---

**María Isabel Dutilh Carvajal**  
Vocal



---

**Macarena Sainz de Vicuña  
Primo de Rivera**  
Vocal



---

**Javier Martínez-Piqueras  
Barceló**  
Vocal



---

**Jaime Montalvo Correa**  
Vocal