Madrid, a 10 de octubre de 2019

Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A., en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), pone en conocimiento la siguiente información:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

- Estados Financieros Intermedios Consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

- Balance de situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

- Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2019 publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.mhre.es).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

Javier Illán Plaza
Presidente y Consejero Delegado

Informe de Revisión Limitada

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2019

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

Building a better working world

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios consolidados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, al 30 de junio de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Domicilio Social: C/Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid -Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª, Madrid 9 de Marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de la Sociedad Dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (Mercado Alternativo Bursátil) sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil"

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/17840

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

ERNST & YOUNG, S.L.

Francisco V. Fernández Romero

8 de octubre de 2019

Millenium Hotels
Real Estate

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/19 (*)	31/12/18
ACTIVO NO CORRIENTE		**113.680.573**	**73.097.873**
Inmovilizado material		5.306	-
Inversiones inmobiliarias	5	113.463.684	72.926.667
Inversiones financieras a largo plazo	6	3.426	3.426
Activos por Impuesto diferido	14	208.157	167.780
ACTIVO CORRIENTE		**189.302.286**	**22.724.752**
Existencias	7	66.515	34.896
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.570.879	874.639
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	556.796	454.519
Créditos con las Administraciones Públicas	14	1.014.083	420.120
Inversiones financieras a corto plazo	6	793.591	144.767
Periodificaciones a corto plazo	8	1.306.742	1.175.040
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	185.564.559	20.495.410
TOTAL ACTIVO		**302.982.859**	**95.822.625**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/19 (*)	31/12/18
PATRIMONIO NETO		**243.226.992**	**58.151.830**
Fondos propios		**243.663.644**	**58.467.352**
Capital	10.1	50.000.000	59.014.000
Prima de emisión	10.2	139.188.800	-
Reservas	10.3	54.357.950	(559.353)
Acciones de la Sociedad Dominante	10.4	(300.000)	-
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		416.894	12.705
Ajustes por cambios de valor	**10.5**	**(436.652)**	**(315.522)**
PASIVO NO CORRIENTE		**50.620.932**	**35.234.019**
Deudas a largo plazo		47.131.866	31.730.618
Deudas con entidades de crédito	12.1	32.367.659	16.569.488
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	13.918.337	14.476.767
Derivados	12.2	582.203	420.696
Otros pasivos financieros	12.3	263.667	263.667
Pasivos por impuesto diferido	14	3.489.066	3.503.401
PASIVO CORRIENTE		**9.134.935**	**2.436.776**
Provisiones a corto plazo	11	53.034	53.034
Deudas a corto plazo		2.343.901	2.040.948
Deudas con entidades de crédito	12.1	864.215	855.147
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	1.106.688	1.081.101
Otros pasivos financieros	12.3	372.998	104.700
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.738.000	342.794
Proveedores	12.4	454.283	83.602
Acreedores varios	12.4	6.149.572	147.061
Deudas con las Administraciones Públicas	14	134.145	112.131
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**302.982.859**	**95.822.625**

(*) No auditado

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del balance intermedio consolidado correspondiente al período finalizado el 30 de junio de 2019

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

(Expresada en euros)

	Notas	30/06/19 (*)
Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios		**2.007.449**
Ingresos por arrendamientos	16.1	2.007.449
Trabajos realizados por el Grupo para su activo	**16.2**	**1.924.711**
Gastos de personal	**16.3**	**(336.807)**
Sueldos, salarios y asimilados		(303.628)
Cargas sociales		(33.179)
Otros gastos de explotación		**(2.270.103)**
Servicios exteriores	16.4	(1.819.135)
Tributos		(450.968)
Amortización del inmovilizado	**16.5**	**(413.021)**
Otros resultados		**(151)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**912.078**
Gastos financieros	**16.6**	**(509.519)**
Por deudas con terceros		(509.519)
RESULTADO FINANCIERO		**(509.519)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**402.559**
Impuestos sobre beneficios	14	14.335
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERÍODO		**416.894**
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		**416.894**
Resultado del período atribuido a socios externos		**-**

(*) No auditado

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos intermedios reconocidos consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

	Notas	30/06/19 (*)
Resultado consolidado del período (I)		**416.894**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		
Por coberturas de flujos de efectivo	10.5	(235.482)
Efecto impositivo	10.5	58.871
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		**(176.611)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		
Por coberturas de flujos de efectivo	10.5	73.975
Efecto impositivo	10.5	(18.494)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (III)		**55.481**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		**295.764**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		**295.764**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos		**-**

(*) No auditado

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de ingresos y gastos intermedios reconocidos consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

	Capital (Nota 10.1)	Prima de emisión (Nota 10.2)	Reservas (Nota 10.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 10.4)	Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 10.5)	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	**59.014.000**	**-**	**(559.353)**	**-**	**12.705**	**(315.522)**	**58.151.830**
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**416.894**	**(121.130)**	**295.764**
Operaciones con socios o propietarios:	**(9.014.000)**	**139.188.800**	**54.904.598**	**(300.000)**	**-**	**-**	**184.779.398**
Aumentos (reducciones) de capital	(9.014.000)	139.188.800	54.904.598	-	-	-	185.079.398
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	-	(300.000)	-	-	(300.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**12.705**	**-**	**(12.705)**	**-**	**-**
Saldo al 30 de junio de 2019 (*)	**50.000.000**	**139.188.800**	**54.357.950**	**(300.000)**	**416.894**	**(436.652)**	**243.226.992**

(*) No auditado

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/19 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del período antes de impuestos		**402.559**
Ajustes del resultado		**922.540**
Amortización del inmovilizado	16.5	413.021
Gastos financieros	16.6	509.519
Cambios en el capital corriente		**5.585.645**
Existencias		(31.619)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(696.240)
Otros activos corrientes		(131.702)
Acreedores y otras cuentas a pagar		6.445.206
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(573.742)**
Pagos de intereses		(573.742)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**6.337.002**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		**(41.604.168)**
Inmovilizado material	4.1	(5.386)
Inversiones inmobiliarias	5	(40.949.958)
Otros activos financieros		(648.824)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(41.604.168)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**184.779.398**
Emisión de instrumentos de patrimonio	10.1	185.079.398
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	10.4	(300.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		**15.556.917**
Emisión		16.513.439
Deudas con entidades de crédito		16.190.441
Otras deudas		322.998
Devolución y amortización de		(956.522)
Deudas con entidades de crédito		(954.522)
Otras deudas		(2.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**200.336.315**
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		**-**
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**165.069.149**
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		20.495.410
Efectivo o equivalentes al final del período	9	185.564.559

(*) No auditado

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante" o "Millenium") y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo" o "Grupo Millenium"), constituyen un grupo de empresas cuyas actividades principales son:

a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;

b. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

c. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI (ver Nota 1.1);

d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro; y

e. Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de rentas de la sociedad en cada periodo impositivo.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

La Sociedad Dominante 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 PS CASTELLANA, 102, 28046, MADRID.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante adquirió el 50% de las participaciones de la sociedad Varia Pza Magdalena, S.L. (en adelante "Varia") vía suscripción de una ampliación de capital. En dicha operación no se tomó el control de la sociedad.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Con fecha 6 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el restante 50% de Varia, pasando a ejercer, en esa fecha, el control sobre dicha sociedad.

Anteriormente, con fecha 31 de julio de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el 92,86% de las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. (en adelante "C220"), pasando a ejercer el control sobre dicha sociedad. Posteriormente, el 11 de octubre de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el restante 7,14% de dicha sociedad.

Por lo indicado, con anterioridad al 31 de julio de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

En el siguiente cuadro se reflejan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2019:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Millenium Hotels C220, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro

(*) Compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza Compra, suscripción, tenencia, permuta y venta de valores mobiliarios, nacionales y extranjeros, acciones y participaciones sociales, por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

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

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo 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 Estados Financieros Intermedios Consolidados.

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

1.1. Régimen SOCIMI

El 25 de julio de 2017, el hasta el momento Accionista Único de la Sociedad Dominante, D. Francisco Javier Illán Plaza, aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad Dominante 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.

Con fecha 5 de septiembre de 2019, el Accionista Único de C220 y Varia aprobó el acogimiento de ambas sociedades al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de 2019 en tiempo y forma (ver Nota 19).

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad Dominante procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2017 y las sociedades dependientes lo aplicarán desde el ejercicio 2019.

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.

  El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, 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.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

  Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por 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 período 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 período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).

- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).

- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.1.

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

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

Al 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante cumplía parcialmente con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI. No obstante, con posterioridad a dicha fecha las acciones de la Sociedad Dominante pasaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (ver Nota 19), cumpliendo así con la totalidad de los requisitos establecidos en dicha Ley. En este sentido, los Administradores han formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2019 bajo la premisa de que la Sociedad Dominante mantendrá el Régimen SOCIMI, cumpliendo en el ejercicio 2019 con todos los requisitos exigidos por la Ley.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y en el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas.

- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".
- El Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante para su publicación, de acuerdo con lo requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

2.2. Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo finalizado en dicha fecha.

Todos los importes incluidos en los Estados Financieros Intermedios Consolidados 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 los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo, los Administradores de la Sociedad Dominante 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 período. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (ver Notas 1.1 y 14.3).

- Deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.2 y 5).

- Estimación de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 4.2).

- Aplicación de los activos y pasivos por impuesto diferido (ver Notas 4.8 y 14.2).

2.4. Comparación de la información

Como se indica en la Nota 1, con anterioridad al 31 de julio de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que no existe información comparativa correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, para cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de ingresos y gastos y del estado de flujos de efectivo, todos ellos intermedios consolidados, así como en las notas explicativas correspondientes.

Por otro lado, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio consolidado, así como en las notas explicativas correspondientes, las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2018.

Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta en cuanto a la adecuada comprensión de las cifras.

2.5. Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Estados Financieros Intermedios Consolidados han sido las siguientes:

a) Las Estados Financieros Intermedios Consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto f) siguiente.

b) Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.

c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

e) La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "socios externos" del balance consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".

- Los resultados del periodo: se presentan en el capítulo "Resultado del período atribuible a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

f) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido el siguiente:

Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo.

Al 30 de junio de 2019 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Dado el objeto de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados, los Administradores de la Sociedad Dominante no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados a 30 de junio de 2019, al tratarse de un periodo intermedio.

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 10.3).

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados 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 consolidada 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
Equipos para procesos de información	4 años

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se han adquirido equipos para proceso de información, incluyendo el coste de montaje e instalación para su puesta en funcionamiento, por importe total de 5.386 euros. Sobre estos activos se ha dotado una amortización por importe de 80 euros (ver Nota 16.5).

4.2. Inversiones inmobiliarias

El Grupo 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 del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. 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 consolidada 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 del Grupo 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 30-50 años.

Al menos al cierre de cada período semestral, el Grupo 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 consolidada. 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 (CBRE Real Estate, S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período 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 el Grupo 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 5 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 consolidada 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.

El Grupo constituyó en 2010 un contrato de arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad CAIXABANK, vigente a 30 de junio de 2019, para financiar el hotel Vía Castellana que forma parte de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 5 y 12.1).

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

Sociedad como arrendador

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

A 30 de junio de 2019 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos todos los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias, si bien solo los hoteles Vía Castellana y Eurostars Lucentum generan rentas actualmente (ver Notas 5 y 16.1).

4.4. Activos financieros

Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

Préstamos y partidas a cobrar

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

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

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

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Incluyen los valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, con cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y para los que el Grupo tiene la intención efectiva y la capacidad financiera de conservarlos hasta su vencimiento.

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

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

Cancelación

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

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.

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 consolidada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

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

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre del ejercicio. El Grupo considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

4.5. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

En su reconocimiento inicial en el balance consolidado, 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 consolidada, 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 consolidada durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Derivados de cobertura

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura. Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la Nota 4.6.

Cancelación

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

4.6. Instrumentos financieros derivados de cobertura

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos del Grupo.

El Grupo para medir la eficacia de las coberturas realiza pruebas para verificar que las diferencias producidas por las variaciones del valor de los flujos del elemento cubierto y su cobertura se mantienen dentro de un rango de variación del 80% al 125% a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de cobertura dejan de ser tratadas como tales y son reclasificadas a derivados de negociación.

El Grupo, con estas coberturas de flujos de efectivo, cubre la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Para cambiar los tipos variables por tipos fijos se contratan permutas financieras. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura, que se ha determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto consolidado, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta afecta al resultado (ver Notas 10.5 y 12.2).

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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 del Grupo.

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 del Grupo 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 imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante 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. Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 19, con fecha 5 de septiembre de 2019, el Accionista Único de C220 y Varia aprobó el acogimiento de ambas sociedades al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de 2019 en tiempo y forma.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

El tipo impositivo general aplicable en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad Dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad Dominante 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 Dominante en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo 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 el Grupo 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 consolidado.

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 consolidado 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.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado 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 del Grupo, 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. Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

La actividad principal del Grupo consiste en el arrendamiento de inmuebles para uso hotelero, no existiendo ningún otro segmento diferenciado de operaciones sobre el que haya que informar separadamente.

4.11. Ingresos y gastos

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

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo 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 el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

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

4.12. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

4.13. Acciones propias

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

4.14. 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 consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

4.15. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo 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 el Grupo frente a los terceros afectados.

4.16. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que el Grupo adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el caso en que sea negativa.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 30 de junio de 2019, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

		Euros (**)			
Inversión inmobiliaria	**Ubicación**	**Coste**	**Amortización acumulada**	**Valor neto contable**	**Valor razonable**
Hotel Vía Castellana	Paseo de la Castellana 220, Madrid	38.241.057	(547.370)	37.693.687	38.700.000
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio 11, Alicante	22.466.440	(418.355)	22.048.085	25.300.000
Hotel Radisson Sevilla (*)	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	22.700.023	-	22.700.023	22.840.000
Hotel Alma Sevilla (*)	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	5.971.459	-	5.971.459	6.130.000
Hotel Radisson Bilbao (*)	Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao	24.020.429	-	24.020.429	24.380.000
TOTAL		**113.399.408**	**(965.725)**	**112.433.683**	**117.350.000**

(*) Hotel en desarrollo.
(**) No auditado.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

		Euros			
Inversión inmobiliaria	**Ubicación**	**Coste**	**Amortización acumulada**	**Valor neto contable**	**Valor razonable**
Hotel Vía Castellana	Paseo de la Castellana 220, Madrid	38.100.000	(286.976)	37.813.024	38.100.000
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio 11, Alicante	22.466.440	(265.808)	22.200.632	23.900.000
Hotel Radisson Sevilla (*)	Plaza de la Magdalena 1, Sevilla	12.913.011	-	12.913.011	12.500.000
TOTAL		**73.479.451**	**(552.784)**	**72.926.667**	**74.500.000**

(*) Hotel en desarrollo.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

El valor razonable indicado para cada uno de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente (CBRE Real Estate, S.A.) 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:

30 de junio de 2019	***Yields netas de salida***	***Tasa de descuento***
Hoteles en explotación	5,50% - 6,00%	7,25% - 7,75%
Hoteles en desarrollo	5,00% - 6,25%	6,75% - 8,00%

31 de diciembre de 2018	***Yields netas de salida***	***Tasa de descuento***
Hoteles en explotación	5,50% - 6,00%	7,25% - 7,75%
Hoteles en desarrollo	5,25%	7,00%

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

	30/06/19 (*)			
(Euros)	**Valor neto contable**	**Valor razonable**	**-0,25% en yields netas de salida**	**+0,25% en yields netas de salida**
Hotel Vía Castellana	37.693.687	38.700.000	40.500.000	37.000.000
Hotel Eurostars Lucentum	22.048.085	25.300.000	26.400.000	24.200.000

(*) No auditado.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

(Euros)	31/12/18			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hotel Vía Castellana	37.813.024	38.100.000	39.900.000	36.500.000
Hotel Eurostars Lucentum	22.200.632	23.900.000	25.000.000	23.000.000

Por otra parte, la variación de un cuarto de punto porcentual en los costes de construcción estimados para los hoteles en desarrollo tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo, para la determinación del importe recuperable de dichos inmuebles:

(Euros)	30/06/19 (*)			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en costes de construcción	+0,25% en costes de construcción
Hotel Radisson Sevilla	22.700.023	22.840.000	23.060.000	22.615.000
Hotel Alma Sevilla	5.971.459	6.130.000	6.230.000	6.024.000
Hotel Radisson Bilbao	24.020.429	24.380.000	24.687.000	24.079.000

(*) No auditado.

(Euros)	31/12/18			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en costes de construcción	+0,25% en costes de construcción
Hotel Radisson Sevilla	12.913.011	12.500.000	12.613.313	12.332.020

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

(Euros)	31/12/18	Altas	Bajas	Traspasos	30/06/19 (*)
Coste					
Terrenos	34.186.741	17.331.673	-	-	51.518.414
Construcciones	39.292.710	22.588.284	-	-	61.880.994
Anticipos	-	1.030.001	-	-	1.030.001
	73.479.451	40.949.958	-	-	114.429.409
Amortización acumulada					
Construcciones	(552.784)	(412.941)	-	-	(965.725)
	(552.784)	(412.941)	-	-	(965.725)
Valor neto contable	**72.926.667**				**113.463.684**

(*) No auditado.

El 28 de febrero de 2019, la Sociedad Dominante ha abonado un importe de 130.001 euros en concepto de anticipo para la compra de un inmueble en la ciudad de Córdoba. La escritura de compraventa de este inmueble se ha formalizado el 24 de septiembre de 2019 (ver Nota 19).

El 27 de marzo de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido por 23.500.000 euros un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 131.693 euros.

El 4 de abril de 2019, la sociedad del Grupo Varia ha adquirido por 8.500.000 euros un inmueble sito en la calle Rioja nº 26 de Sevilla, que junto con el inmueble sito en Plaza de la Magdalena 1 de la misma ciudad formarán el futuro Hotel Radisson Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 5.899 euros.

El 26 de abril de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido por 5.715.000 euros dos inmuebles sitos en la Plaza San Francisco nº 11 y 12 de Sevilla, que juntos formarán el futuro Hotel Alma Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 142.654 euros.

El 20 de mayo de 2019, la Sociedad Dominante ha abonado un importe de 900.000 euros en concepto de anticipo para la compra de un terreno en la provincia de Cádiz.

El resto de altas del período constituyen costes activados por el desarrollo de las obras de reforma en varios hoteles por importe total de 1.924.711 euros (ver Nota 16.2).

Al 30 de junio de 2019, las inversiones inmobiliarias se encuentran por un lado hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 33.875.524 euros (17.697.203 euros a 31 de diciembre de 2018), y, por otro lado, se mantiene un arrendamiento financiero por importe de 15.025.025 euros (15.557.868 euros a 31 de diciembre de 2018) sobre el hotel Vía Castellana (ver Nota 12.1).

Todos los inmuebles disponen de cobertura con pólizas de seguro que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

Todos los inmuebles se encuentran situados en España.

5.1. Arrendamientos operativos

Todas las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. El detalle de estos contratos de arrendamientos operativos es como sigue:

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum por un plazo inicial que finaliza en agosto de 2020 más una posible prórroga adicional de 5 años. La renta de arrendamiento es fija con crecimientos escalonados, según las condiciones estipuladas en el contrato.

- Arrendamiento del Hotel Vía Castellana por un plazo inicial que finaliza en febrero de 2024. La renta de arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado.

- En relación al futuro Hotel Radisson Sevilla, el 20 de marzo de 2019 la sociedad del Grupo Varia ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas de arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.

- En relación al futuro Hotel Radisson Bilbao, el 20 de marzo de 2019 la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas de arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.

- En relación al futuro Hotel Alma Sevilla, el 14 de mayo de 2019 la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas de arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.

- El Hotel Vía Castellana está provisto de 47 plazas de garaje arrendadas al operador del hotel. Adicionalmente, el inmueble cuenta con otras 22 plazas que se arriendan a terceros distintos del operador del hotel, mediante contratos mensuales prorrogables tácitamente. Estos arrendamientos generan rentas fijas por aproximadamente 17 miles de euros anuales.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 2.007.449 euros en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (ver Nota 16.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	30/06/19 (*)
Amortización	412.941
Suministros	24.239
Tributos	140.583
Otros gastos de explotación	48.759
TOTAL	**626.522**

(*) No auditado.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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)	30/06/19 (*)	31/12/18
Hasta un año	3.261.825	3.232.659
Entre uno y cinco años	6.375.669	9.550.793
Más de cinco años	-	263.448
TOTAL	**9.637.494**	**13.046.900**

(*) No auditado.

5.2. Arrendamientos financieros

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante contratos de arrendamiento financiero es el siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)	31/12/18
Hotel Vía Castellana		
Coste	38.241.057	38.100.000
Amortización acumulada	(547.370)	(286.976)
TOTAL	**37.693.687**	**37.813.024**

(*) No auditado.

El contrato de arrendamiento financiero tiene las siguientes características:

- El plazo del arrendamiento es de 15 años y vence en abril de 2025.
- El tipo de interés es variable (Euribor +1,25%).
- Los gastos de conservación y mantenimiento son por cuenta del arrendatario (la sociedad del Grupo C220). Sin embargo, dado que el inmueble se encuentra subarrendado (ver Nota 5.1) el Grupo solo asume los gastos de reparación de defectos de estructura, techumbre o azotea y fachada del edificio.
- El importe de la opción de compra es el equivalente a la última cuota del contrato de arrendamiento financiero.
- No existen cuotas contingentes.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

El detalle de los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento financiero es el siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)	31/12/18
Hasta un año	1.106.688	1.081.101
Entre uno y cinco años	4.969.361	6.215.266
Más de cinco años	8.948.976	8.261.501
TOTAL	**15.025.025**	**15.557.868**

(*) No auditado.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
(Euros)	30/06/19 (*)	31/12/18	30/06/19 (*)	31/12/18	30/06/19 (*)	31/12/18
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	3.426	3.426	-	-	3.426	3.426
	3.426	3.426	-	-	3.426	3.426
Activos financieros a corto plazo						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.350.387	599.286	1.350.387	599.286
	-	-	1.350.387	599.286	1.350.387	599.286
TOTAL	**3.426**	**3.426**	**1.350.387**	**599.286**	**1.353.813**	**602.712**

(*) No auditado.

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance intermedio consolidado:

	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
(Euros)	30/06/19 (*)	31/12/18	30/06/19 (*)	31/12/18	30/06/19 (*)	31/12/18
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo	3.426	3.426	-	-	3.426	3.426
	3.426	3.426	-	-	3.426	3.426
Activos financieros a corto plazo						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	556.796	454.519	556.796	454.519
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6.1)	-	-	793.591	144.767	793.591	144.767
	-	-	1.350.387	599.286	1.350.387	599.286
TOTAL	**3.426**	**3.426**	**1.350.387**	**599.286**	**1.353.813**	**602.712**

(*) No auditado.

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

6.1. Inversiones financieras a corto plazo

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)	31/12/18
Depósitos	554.541	93.923
Fianzas	235.148	50.844
Otros	3.902	-
TOTAL	**793.591**	**144.767**

(*) No auditado.

7. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 30 de junio de 2019 de 66.515 euros (34.896 euros al 31 de diciembre de 2018) corresponde a anticipos entregados a proveedores por servicios que serán prestados en períodos futuros.

8. PERIODIFICACIONES DE ACTIVO

El saldo al 30 de junio de 2019 de 1.306.742 euros (1.175.040 euros al 31 de diciembre de 2018) corresponde a gastos facturados por anticipado cuyo devengo se producirá en períodos futuros.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 30 de junio de 2019 es 185.564.559 euros (20.495.410 euros a 31 de diciembre de 2018). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

10. PATRIMONIO NETO

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

10.1. Capital

La Sociedad Dominante se constituyó el 6 de junio de 2017 con un total de 60.000 acciones de valor nominal 1 euro cada una de ellas, numeradas del 1 al 60.000 ambos inclusive.

Con fecha 12 de marzo de 2018 fue elevada a público una ampliación de capital por importe de 12.590.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 12.590.000 acciones ordinarias de 1 euro valor nominal cada una, numerada de la 60.001 a la 12.650.000 ambas inclusive. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de abril de 2018.

Con fecha 11 de mayo de 2018 se realizó una nueva ampliación de capital por 9.070.000 euros de los cuales 8.350.000 euros se realizaron mediante la compensación de créditos y mediante la creación de 8.350.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas de la 12.650.001 a la 21.000.000 ambas inclusive, y 720.000 euros se realizaron con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 720.000 acciones de un 1 de valor nominal cada una numeradas de la 21.000.001 a la 21.720.000 ambas inclusive. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de junio de 2018.

Con fecha 27 de julio de 2018 fue elevada a público una nueva ampliación de capital por importe de 25.397.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 25.397.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 21.720.001 a la 47.117.000 ambas inclusive, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de agosto de 2018.

Con fecha 28 de diciembre de 2018 fueron elevadas a público dos nuevas ampliaciones de capital por un importe conjunto de 11.897.000 euros, con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 11.897.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 47.117.001 a la 59.014.000 ambas inclusive, e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de enero de 2019.

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

Con fecha 20 de junio de 2019 fue elevada a público una nueva ampliación de capital, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, por importe de 34.797.200 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 34.797.200 acciones de 1 euro de valor nominal, representadas por anotaciones en cuenta. Dichas acciones se emitieron con una prima de emisión de 4 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 139.188.800 euros (ver Nota 10.2). Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019.

Los costes de las ampliaciones de capital del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 ascendieron a 5.907.859 euros y se han registrado como menor importe de reservas (ver Nota 10.3).

Al 30 de junio de 2019, el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 50.000.000 acciones (59.014.000 acciones a 31 de diciembre de 2018) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizaban en bolsa a dicha fecha. Posteriormente, con fecha 4 de julio de 2019 las acciones de la Sociedad Dominante fueron incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y cotizan en el segmento SOCIMI (ver Nota 19).

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2019, es el siguiente:

Accionista	% Particip.
Ibervalle, S.L.	24,77%
Pelham Capital, Ltd.	9,93%
Alazady, S.L.	5,60%
Siemprelara, S.L.	5,60%
Otros accionistas con participación menor al 5%	53,98%
Acciones propias en poder de la Sociedad Dominante	0,12%
TOTAL	**100,00%**

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

Accionista	% Particip.
Alazady, S.L.	16,96%
Garganta Construcciones, S.L.	11,87%
Coblilac, S.L.	8,48%
Mutua Médica MPS	8,48%
Liquid Investments, S.L.	6,79%
Otros accionistas con participación menor al 5%	47,42%
TOTAL	**100,00%**

10.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, se produjo un incremento en la prima de emisión de 139.188.800 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2019 (ver Nota 10.1).

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

10.3. Reservas

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

(Euros)	Saldo al 31/12/18	Distribución de resultados	Reducción de capital (Nota 10.1)	Gastos ampliación de capital (Nota 10.1)	Otras variaciones	Saldo al 30/06/19 (*)
Reserva legal	-	-	3.040.560	-	-	3.040.560
Reservas de sociedades consolidadas	(161.093)	-	-	-	1.257	(159.836)
Reservas voluntarias	(23.635)	-	57.770.640	(5.907.859)	-	51.839.146
	(184.728)	-	60.811.200	(5.907.859)	1.257	54.719.870
Resultados de ejercicios anteriores	(374.625)	12.705	-	-	-	(361.920)
TOTAL	**(559.353)**	**12.705**	**60.811.200**	**(5.907.859)**	**1.257**	**54.357.950**

(*) No auditado.

Reserva legal

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

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas se incluye un importe de 57.770.640 euros del que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital (ver Nota 10.1).

10.4. Acciones de la Sociedad Dominante

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

10.5. Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/18	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos) (Nota 14.2)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	Efecto impositivo de las transferencias (Nota 14.2)	Saldo al 30/06/19 (*)
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 12.2)	(315.522)	(235.482)	58.871	73.975	(18.494)	(436.652)
TOTAL	**(315.522)**	**(235.482)**	**58.871**	**73.975**	**(18.494)**	**(436.652)**

(*) No auditado.

11. PROVISIONES

El epígrafe de provisiones a corto plazo incluye una provisión por una reclamación de un proveedor, que se estima probable que el Grupo deba afrontar. No ha habido movimientos en esta provisión durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)		Derivados y otros		Total	
(Euros)	30/06/19 (*)	31/12/18	30/06/19 (*)	31/12/18	30/06/19 (*)	31/12/18
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	46.285.996	31.046.255	263.667	263.667	46.549.663	31.309.922
Derivados de cobertura	-	-	582.203	420.696	582.203	420.696
	46.285.996	31.046.255	845.870	684.363	47.131.866	31.730.618
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	1.970.903	1.936.248	6.976.853	335.363	8.947.756	2.271.611
	1.970.903	1.936.248	6.976.853	335.363	8.947.756	2.271.611
TOTAL	**48.256.899**	**32.982.503**	**7.822.723**	**1.019.726**	**56.079.622**	**34.002.229**

(*) No auditado.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance intermedio consolidado:

(Euros)	Nota	30/06/19 (*)	31/12/18
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	12.1	32.367.659	16.569.488
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	13.918.337	14.476.767
Derivados	12.2	582.203	420.696
Otros pasivos financieros	12.3	263.667	263.667
		47.131.866	31.730.618
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	12.1	864.215	855.147
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	1.106.688	1.081.101
Otros pasivos financieros	12.3	372.998	104.700
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.4	6.603.855	230.663
		8.947.756	2.271.611
TOTAL		**56.079.622**	**34.002.229**

(*) No auditado.

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

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2019, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	Corriente (*)	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	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito	864.215	1.023.357	1.620.957	1.620.957	1.620.957	27.145.939	33.032.167	33.896.382
Acreedores por arrendamiento financiero	1.106.688	1.159.195	1.213.430	1.269.445	1.327.291	8.948.976	13.918.337	15.025.025
Derivados	-	239.732	104.842	94.202	83.071	60.356	582.203	582.203
Otros pasivos financieros	372.998	-	-	-	263.667	-	263.667	636.665
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.603.855	-	-	-	-	-	-	6.603.855
TOTAL	**8.947.756**	**2.422.284**	**2.939.229**	**2.984.604**	**3.294.986**	**36.155.271**	**47.796.374**	**56.744.130**

(*) No auditado.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

(Euros)	Corriente	No corriente						Total
	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	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito	855.147	933.357	1.023.357	1.023.357	1.023.357	12.850.418	16.853.846	17.708.993
Acreedores por arrendamiento financiero	1.081.101	1.132.762	1.186.128	1.241.248	1.298.173	9.618.456	14.476.767	15.557.868
Derivados	-	161.853	71.396	64.644	57.579	65.224	420.696	420.696
Otros pasivos financieros	104.700	-	-	-	-	263.667	263.667	368.367
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	230.663	-	-	-	-	-	-	230.663
TOTAL	**2.271.611**	**2.227.972**	**2.280.881**	**2.329.249**	**2.379.109**	**22.797.765**	**32.014.976**	**34.286.587**

12.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de vencimiento	Saldo pendiente (*)	No corriente (*)	Corriente (*)
Préstamos hipotecarios				**33.875.524**	**33.032.167**	**843.357**
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	12.275.524	11.432.167	843.357
Hotel Radisson Sevilla (Plaza Magdalena 1)	Euro	2,70%	2025	5.000.000	5.000.000	-
Hotel Radisson Sevilla (Rioja 26)	Euro	2,65%	2025	4.600.000	4.600.000	-
Hotel Radisson Bilbao	Euro	2,38%	2026	12.000.000	12.000.000	-
Arrendamiento financiero				**15.025.025**	**13.918.337**	**1.106.688**
Hotel Vía Castellana	Euro	Euribor +1,25%	2025	15.025.025	13.918.337	1.106.688
Intereses devengados pendientes de pago				**18.342**	**-**	**18.342**
Gastos de formalización de deudas				**(664.508)**	**(664.508)**	**-**
Otras				**2.516**	**-**	**2.516**
TOTAL				**48.256.899**	**46.285.996**	**1.970.903**

(*) No auditado.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de vencimiento	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				**17.697.203**	**16.853.846**	**843.357**
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	12.697.203	11.853.846	843.357
Hotel Radisson Sevilla (Plaza Magdalena 1)	Euro	2,70%	2025	5.000.000	5.000.000	-
Arrendamiento financiero				**15.557.868**	**14.476.767**	**1.081.101**
Hotel Vía Castellana	Euro	Euribor +1,25%	2025	15.557.868	14.476.767	1.081.101
Intereses devengados pendientes de pago				**9.750**	**-**	**9.750**
Gastos de formalización de deudas				**(284.358)**	**(284.358)**	**-**
Otras				**2.040**	**-**	**2.040**
TOTAL				**32.982.503**	**31.046.255**	**1.936.248**

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios y arrendamiento financiero han devengado intereses por importe de 405.659 euros (Nota 16.6).

12.2. Derivados

Al 30 de junio de 2019, el Grupo tiene contratado una permuta financiera de tipos de interés, que cubre el nominal pendiente del contrato de arrendamiento financiero (ver Nota 12.1) y hace fijo el tipo de interés de la operación principal al 0,97% más un diferencial de 1,25%, con un floor al 0%. Este contrato de permuta financiera de tipos de interés tiene vencimiento el 30 de abril de 2025.
Esta permuta financiera ha sido designada como instrumento de cobertura de flujos de efectivo por el riesgo de tipo de interés del arrendamiento financiero mencionado. Las condiciones del instrumento de cobertura y del instrumento cubierto coinciden, por lo que la cobertura es eficaz.

El Grupo ha procedido a valorar el derivado de cobertura a fecha 30 de junio de 2019 en la cantidad de 582.203 euros (420.696 euros a 31 de diciembre de 2018), reconociendo el ajuste por cambio de valor, neto de su efecto fiscal, en el patrimonio neto consolidado (ver Nota 10.5).

Adicionalmente, durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, el Grupo ha traspasado desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada un importe negativo de 73.975 euros por efecto de la cobertura del tipo de interés (ver Nota 10.5). Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros, al igual que la partida cubierta (ver Nota 16.6).

12.3. Otros pasivos financieros

A largo plazo

Dentro de los otros pasivos financieros a largo plazo se incluye la fianza recibida del arrendatario del hotel Vía Castellana (ver Nota 5.1) por importe de 263.667 euros. El periodo de vencimiento de dicha fianza coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento.

A corto plazo

Al 30 de junio de 2019, dentro de los otros pasivos financieros a corto plazo se incluye un importe de 322.998 euros correspondiente a la adquisición del inmueble sito en la calle Rioja nº26 de Sevilla (ver Nota 5). Al 31 de diciembre de 2018, el saldo correspondía a intereses pendientes de pago por préstamos con terceros que fueron capitalizados en 2018.

12.4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	30/06/19 (*)	31/12/18
Proveedores	454.283	83.602
Acreedores varios	6.149.572	147.061
TOTAL	**6.603.855**	**230.663**

(*) No auditado.

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

Dentro del epígrafe de acreedores varios a 30 de junio de 2019 se encuentran registrados gastos pendientes de pago asociados a las ampliaciones de capital realizadas en el período (ver Notas 10.1 y 13.1). Al 31 de diciembre de 2018 dicho epígrafe incluía un importe de 46 miles de euros correspondiente a la comisión de gestión de la entidad vinculada Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U. (ver Nota 13.1).

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Nombre de la sociedad	Naturaleza de la vinculación
Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U.	Entidad vinculada a consejeros
Grupomillenium 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
Corporación Oudaloi, S.L.	Entidad vinculada a consejeros

13.1. Entidades vinculadas

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros (*)
Arrendamientos (Nota 16.4)	30.000
Servicios profesionales	19.484
Servicios de colocación de acciones	3.154.661
Transportes	2.000
TOTAL	**3.206.145**

(*) No auditado.

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

Los servicios de colocación de acciones están vinculados a las diferentes ampliaciones de capital que se han realizado en el período (ver Nota 10.1) y se han registrado como menor importe de reservas (ver Nota 10.3).

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

	Entidades vinculadas a consejeros	
(Euros)	**30/06/19 (*)**	**31/12/18**
Acreedores varios	3.357.666	45.980
TOTAL	**3.357.666**	**45.980**

(*) No auditado.

13.2. Administradores y alta dirección

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

Al 30 de junio de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba formado por 5 personas, 4 hombres y 1 mujer. Con posterioridad a dicha fecha, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de julio de 2019 aprobó el nombramiento de IBERVALLES, S.L., representada por D. José Miguel Isidro Rincón, como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante (ver Nota 19), pasando dicho Consejo de Administración a estar formado por 6 personas, 5 hombres y 1 mujer.

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

(Euros)	**30/06/19 (*)**
Administradores	
Sueldos	24.000
Dietas	16.500
TOTAL	**40.500**

(*) No auditado.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, el personal de alta dirección no ha devengado remuneración alguna.

Al 30 de junio de 2019 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Al 30 de junio de 2019 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

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

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	30/06/19 (*)	31/12/18
Créditos fiscales		
Activos por impuesto diferido	208.157	167.780
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	1.014.083	420.120
TOTAL	**1.222.240**	**587.900**
Pasivos fiscales		
Pasivos por impuesto diferido	3.489.066	3.503.401
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	12.917	-
Retenciones	112.877	107.806
Seguridad Social	8.351	4.325
TOTAL	**3.623.211**	**3.615.532**

(*) No auditado.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, 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 las sociedades del Grupo.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 19, con fecha 5 de septiembre de 2019, el Accionista Único de C220 y Varia aprobó el acogimiento de ambas sociedades al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de 2019 en tiempo y forma.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada (*)			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto intermedio consolidado (*)		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del período	-	-	416.894	-	-	(121.130)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	14.335	-	-	40.377
Saldo de ingresos y gastos del período antes de impuestos			**402.559**			**(161.507)**
Diferencias permanentes	151	-	151	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(142.357)	(142.357)	161.507	-	161.507
Base imponible (resultado fiscal)			**260.353**			**-**

(*) No auditado.

Las diferencias temporarias por importe de 142 miles de euros negativos, corresponden a amortizaciones aceleradas de inversiones inmobiliarias financiadas mediante arrendamiento financiero (ver Nota 12.1). Las diferencias temporarias por importe de 162 miles de euros positivos corresponden a la valoración del instrumento financiero de cobertura (ver Nota 12.2).

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 en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 es 0%.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	30/06/19 (*)	
(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto intermedio consolidado
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos	14.335	40.377
TOTAL	**14.335**	**40.377**

(*) No auditado.

14.2. Activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

		Variaciones reflejadas en		
(Euros)	Saldo al 31/12/18	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	Patrimonio neto consolidado	Saldo al 30/06/19 (*)
Activos por impuesto diferido				
Cobertura de flujos de efectivo	105.174	-	40.377	145.551
Bases imponibles negativas	62.606	-	-	62.606
TOTAL	**167.780**	**-**	**40.377**	**208.157**
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración inversiones inmobiliarias	2.730.389	(14.335)	-	2.716.054
Amortización inversiones inmobiliarias	773.012	-	-	773.012
TOTAL	**3.503.401**	**(14.335)**	**-**	**3.489.066**

(*) No auditado.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar es el siguiente:

Ejercicio de generación	30/06/19 (*)	31/12/18
2016	202.296	202.296
2017	20.936	20.936
2018	27.192	27.192
TOTAL	**250.424**	**250.424**

(*) No auditado.

De acuerdo con la legislación vigente, el plazo disponible para compensar las bases imponibles negativas no tiene límite de años, al proceder estas de los ejercicios 2016 y siguientes. El Grupo ha registrado el activo por impuesto diferido correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensar, dado que los Administradores consideran probable la generación de suficientes beneficios fiscales futuros para su compensación.

14.3. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la "Ley de SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación se facilita información referente a la Sociedad Dominante o el Grupo, según corresponda, ya que a 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante es la única sociedad del Grupo acogida al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI (ver Nota 19), si bien las Sociedades dependientes cumplen con los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

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

   La Sociedad Dominante no cuentan con reservas positivas de ejercicios anteriores a la opción por el régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

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

   La Sociedad Dominante no cuentan con reservas positivas de ejercicios anteriores a la opción por el régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

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

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

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

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

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

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

Fecha de adquisición/ incorporación	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Población	Uso
16/02/2018	Activo propiedad de la Sociedad Dominante	Edificio	Avenida Alfonso X El Sabio, nº 11	Alicante	Hotelero
29/04/2010	Activo poseído bajo arrendamiento financiero por parte de la sociedad C220	Edificio	Paseo de la Castellana nº 220	Madrid	Hotelero

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

Sociedad	Fecha de adquisición	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6 de septiembre de 2018	2019 (ver Nota 19)
Millenium Hotels C220, S.L.U.	31 de julio de 2018	2019 (ver Nota 19)

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

Ver Nota 5.

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

En el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 no se ha dispuesto de reservas.

15. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Grupo centra sus actividades en las actividades de inversión en propiedades de uso hotelero siendo este el único segmento en el que realiza sus actividades de inversión y es por tanto el que utiliza el Grupo para analizar el desempeño financiero. El mercado geográfico en el que opera actualmente el Grupo es España, y los ingresos por mercados geográficos dentro de España se detallan en la Nota 16.1.

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 del Grupo (ver Nota 5.1). Su distribución por mercados geográficos es la siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)
Madrid	1.208.210
Alicante	799.239
TOTAL	**2.007.449**

(*) No auditado.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

16.2. Trabajos realizados para el inmovilizado

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, el Grupo ha incurrido en diferentes costes que fueron activados en las siguientes inversiones inmobiliarias:

(Euros)	30/06/19 (*)
Hotel Radisson Sevilla	1.281.113
Hotel Radisson Bilbao	388.736
Hotel Alma Sevilla	113.805
Hotel Vía Castellana	141.057
TOTAL	**1.924.711**

(*) No auditado.

16.3. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)
Sueldos y salarios	303.628
Seguridad Social a cargo de la empresa	33.179
TOTAL	**336.807**

(*) No auditado.

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del período (*)			Número medio de personas empleadas en el período (*)	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el período (*)
	Hombres	Mujeres	Total		
30 de junio de 2019					
Titulado Grado Superior	4	1	5	3,7	-
Titulado Grado Medio	-	2	2	1,1	-
TOTAL	**4**	**3**	**7**	**4,8**	**-**

(*) No auditado.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

16.4. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)
Arrendamientos y cánones	51.378
Servicios de profesionales independientes	1.579.464
Transportes	2.137
Primas de seguros	14.104
Servicios bancarios y similares	971
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	45.869
Suministros	29.142
Otros servicios	96.070
TOTAL	**1.819.135**

(*) No auditado.

El Grupo tiene arrendadas a la empresa Grupomillenium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023. Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente por períodos de un año, salvo manifestación expresa del arrendatario (la Sociedad Dominante).

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 30.000 euros en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (ver Nota 13.1).

Los pagos futuros mínimos de dicho contrato de arrendamiento, no cancelables al 30 de junio de 2019, son los siguientes:

(Euros)	30/06/19 (*)
Hasta un año	60.000
Entre uno y cinco años	165.000
Más de cinco años	-
TOTAL	**225.000**

(*) No auditado.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

16.5. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)
Amortización del inmovilizado material (Nota 4.1)	80
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	412.941
TOTAL	**413.021**

(*) No auditado.

16.6. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	405.659
Intereses por instrumentos derivados (Nota 12.2)	73.975
Otros gastos financieros	29.885
TOTAL	**509.519**

(*) No auditado.

16.7. Resultado por sociedad

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del periodo ha sido la siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)
Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	(95.607)
Millenium Hotels C220, S.L.U.	600.430
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	(87.929)
TOTAL	**416.894**

(*) No auditado.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

17. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

El Grupo 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 el Grupo, 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 del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.

- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que el Grupo 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 30 de junio de 2019 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 180 millones de euros, siendo la tesorería de 185 millones de euros, por lo que el Grupo dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.

- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo 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 del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

- Riesgo de tipo de interés: al 30 de junio de 2019, prácticamente la totalidad de la deuda financiera que mantiene el Grupo está sujeta a tipo de interés fijo. Únicamente la deuda por arrendamiento financiero está sujeta a un tipo variable referenciado al Euribor (ver Nota 12.1). De todas formas, al 30 de junio de 2019, el importe dispuesto de dicha financiación se encuentra totalmente cubierto con un instrumento financiero derivado de cobertura, que convierte el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 12.2).

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1. Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, por los servicios prestados por el auditor de cuentas, se detallan a continuación:

(Euros)	30/06/19 (*)
Servicios de auditoría	70.507
Otros servicios distintos de auditoría	83.582
TOTAL	**154.088**

(*) No auditado.

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

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

(Días)	30/06/19 (*)
Periodo medio de pago a proveedores	4,5
Ratio de operaciones pagadas	10,6
Ratio de operaciones pendientes de pago	2,5

(Euros)	30/06/19 (*)
Total pagos realizados	2.180.165
Total pagos pendientes	6.603.855

(*) No auditado.

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Con fecha 5 de septiembre de 2019, el Accionista Único de C220 y Varia aprobó el acogimiento de ambas sociedades al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de 2019 en tiempo y forma.

El 24 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido por 1.300.000 euros un inmueble sito en la calle Las Cabezas nº 19 de Córdoba, que será rehabilitado para uso hotelero.

Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Evolución de los negocios y situación del Grupo

En primer lugar, el Grupo Millenium ha alcanzado al 30 de junio de 2019 un patrimonio neto de 243 millones de euros, tras la realización de tres ampliaciones de capital durante el primer semestre de 2019, en un contexto de mercado de alta volatilidad, en las que se han captado más de 191 millones de euros, lo que le sitúa a la cabeza en términos de captación de fondos del mercado español en los últimos 24 meses y dentro de las 15 mayores SOCIMI españolas por capitalización bursátil.

En segundo lugar, mediante dichas ampliaciones de capital, se ha incrementado el número de accionistas hasta más de 440, entre los que se encuentra un núcleo estable que suma casi el 48% del capital, con un firme y claro compromiso con la estrategia del Grupo en el medio largo plazo.

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

En el primer semestre de 2019, el Grupo Millenium ha obtenido un resultado neto positivo de 416.894 euros y un EBITDA superior a 1,3 millones de euros. Hay que tener en cuenta que estas cifras se han alcanzado únicamente con las rentas de los hoteles Vía Castellana de Madrid y Eurostars Lucentum de Alicante, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento.

La cartera de activos inmobiliarios del Grupo Millenium ha experimentado un notable impulso hasta alcanzar un valor de mercado (GAV) de 117,4 millones de euros, desde los 74,5 millones con los que cerró el ejercicio 2018. Esto ha sido posible, por un lado, por la revalorización que han experimentado los activos existentes y, por otro lado, a la incorporación de 4 nuevos inmuebles. El valor NAV (inversiones inmobiliarias a valor de mercado menos deuda con entidades financieras neta de tesorería) por acción del Grupo se ha situado en 5,11€ por acción, es decir, un 2,2% por encima del precio de la oferta de suscripción de acciones aprobada en mayo de 5€ por acción.

Durante el primer semestre de 2019 se han adquirido un edificio en la Gran Vía de Bilbao (futuro Hotel Radisson Bilbao) y en Sevilla un edificio en la calle Rioja nº 26, que ha posibilitado ampliar de 62 a 89 las habitaciones del futuro Hotel Radisson Sevilla, así como 2 edificios anexos en la plaza San Francisco, que constituirán el futuro Hotel Alma Sevilla.

Al 30 de junio de 2019, la ratio de endeudamiento financiero sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 41%, por debajo del límite establecido en la Política de Gestión del Grupo Millenium del 50%.

El principal objetivo del Grupo Millenium para los próximos meses consiste en completar las inversiones previstas con la ampliación de capital antes de cierre de 2019, y tener plenamente en rentabilidad la cartera de activos procedente de las mismas en los siguientes 18-24 meses.

Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta el Grupo

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

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.

- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que el Grupo 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 30 de junio de 2019 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 180 millones de euros, siendo la tesorería de 185 millones de euros, por lo que el Grupo dispone de suficiente liquidez para hacer frente a los pagos futuros.

- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo 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 del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la antigüedad de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

- Riesgo de tipo de interés: al 30 de junio de 2019, prácticamente la totalidad de la deuda financiera que mantiene el Grupo está sujeta a tipo de interés fijo. Únicamente la deuda por arrendamiento financiero está sujeta a un tipo variable referenciado al Euribor. De todas formas, al 30 de junio de 2019, el importe dispuesto de dicha financiación se encuentra totalmente cubierto con un instrumento financiero derivado de cobertura, que convierte el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 12.2 de las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados).

Actividad en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Acciones propias

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante adquirió 60.000 acciones propias de 1 euro de valor nominal, por lo que abonó 300.000 euros por las mismas.

Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Período medio de pago a proveedores

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 el período medio de pago a proveedores de las sociedades que conforman el Grupo ascendió a 4,5 días.

Uso de instrumentos financieros

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable (ver Nota 12.2 de las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados).

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 19 de las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados.

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A., con fecha de 8 de octubre de 2019, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados junto con el Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

F. Javier Illán Plaza
Presidente y Consejero Delegado

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

Remigio Iglesias Surribas
Vicepresidente segundo y Vocal

José María Castellano Ríos
Vocal

Jaime Montalvo Correa
Vocal

María Isabel Dutilh Carvajal
Vocal

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.

Información financiera de carácter individual (Balance intermedio y Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia) correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

Balance intermedio al 30 de junio de 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/19 (*)	31/12/18
ACTIVO NO CORRIENTE	**79.047.698**	**48.173.049**
Inmovilizado material	5.306	-
Inversiones inmobiliarias	53.069.975	22.200.632
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	25.972.417	25.972.417
ACTIVO CORRIENTE	**193.772.912**	**22.783.000**
Existencias	66.514	33.870
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	683.238	225.794
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.654	3.887
Créditos con las Administraciones Públicas	678.584	221.907
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	7.441.417	2.006.299
Inversiones financieras a corto plazo	126.199	93.923
Periodificaciones a corto plazo	124.013	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	185.331.531	20.423.114
TOTAL ACTIVO	**272.820.610**	**70.956.049**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/19 (*)	31/12/18
PATRIMONIO NETO	**243.078.624**	**58.305.950**
Fondos propios	**243.078.624**	**58.305.950**
Capital	50.000.000	59.014.000
Prima de emisión	139.188.800	-
Reservas	54.879.706	(23.635)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(300.000)	-
Resultados de ejercicios anteriores	(684.415)	(374.625)
Resultado del período	(5.467)	(309.790)
PASIVO NO CORRIENTE	**22.841.912**	**11.569.488**
Deudas a largo plazo	22.841.912	11.569.488
Deudas con entidades de crédito	22.841.912	11.569.488
PASIVO CORRIENTE	**6.900.074**	**1.080.611**
Deudas a corto plazo	895.873	950.057
Deudas con entidades de crédito	845.873	845.357
Otros pasivos financieros	50.000	104.700
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.004.201	130.554
Proveedores	-	50.040
Acreedores varios	5.893.987	33.993
Deudas con las Administraciones Públicas	110.214	46.521
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**272.820.610**	**70.956.049**

(*) No auditado

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

(Expresada en euros)

	30/06/19 (*)	30/06/18 (*)
Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios	**799.239**	**928.097**
Ingresos por arrendamientos	799.239	928.097
Trabajos realizados por la empresa para su activo	**502.541**	**-**
Gastos de personal	**(336.807)**	**-**
Sueldos, salarios y asimilados	(303.628)	-
Cargas sociales	(33.179)	-
Otros gastos de explotación	**(665.038)**	**(96.448)**
Servicios exteriores	(601.691)	(94.977)
Tributos	(63.347)	(1.471)
Amortización del inmovilizado	**(152.627)**	**(286.976)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**147.308**	**544.673**
Ingresos financieros	**90.139**	**-**
De valores negociables y otros instrumentos financieros	90.139	-
Gastos financieros	**(242.914)**	**(225.210)**
Por deudas con terceros	(242.914)	(225.210)
RESULTADO FINANCIERO	**(152.775)**	**(225.210)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(5.467)**	**319.463**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL PERÍODO	**(5.467)**	**319.463**

(*) No auditado

Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2019

Millenium publicó el 7 de junio de 2019, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), un Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el "DIIM") incluyendo las previsiones sobre ingresos y gastos futuros de los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2020. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 14 de mayo de 2019. A continuación se presenta una tabla en la que se analiza el grado de cumplimiento de la previsión anual del ejercicio 2019 publicada en el DIIM, comparando estas cifras con las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada incluida en los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo a 30 de junio de 2019, que han sido objeto de revisión limitada por el auditor de cuentas de Millenium.

('000 EUR)	1er semestre 2019 real (6 meses)	Año 2019 estimado (12 meses)	Grado de cumplimiento (%)
Rentas fijas	1.623	3.271	50%
Rentas variables	385	508	76%
Rentas totales	**2.008**	**3.779**	**53%**
Gastos de explotación	(251)	(411)	61%
Gastos de estructura	(612)	(1.275)	48%
Amortizaciones	(413)	(827)	50%
Resultado de explotación	**732**	**1.266**	**58%**
Resultado financiero	(330)	(1.115)	30%
Resultado antes de impuestos	**402**	**151**	**266%**
Impuesto sobre beneficios	14	-	n.a.
Resultado del período	**416**	**151**	**275%**

Las desviaciones experimentadas en las rentas variables y gastos de explotación están asociadas principalmente a ciertos gastos de los inmuebles, entre otros mantenimiento y suministros, que fueron asumidos por Millenium y repercutidos simultáneamente al arrendatario en diferentes contratos de arrendamiento.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2019 el Grupo ha incurrido en menores gastos de explotación de los previstos, debido a que en ciertos inmuebles adquiridos durante el semestre la parte vendedora ha asumido el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) del ejercicio 2019.

Por otra parte, el desvío en el resultado financiero está vinculado principalmente a la activación de gastos financieros como parte del coste de los inmuebles que se encuentran actualmente en desarrollo.

El grado de cumplimiento de las previsiones se ha mantenido en niveles razonables a 30 de junio de 2019. En este sentido, Millenium mantiene las proyecciones reflejadas en el DIIM para el ejercicio anual 2019.