



Millennium Hotels
Real Estate

*Excelente exposición a activos hoteleros
emblemáticos*

Presentación Corporativa
Junio 2020



Nota Legal

ESTA PRESENTACIÓN, SUS CONTENIDOS Y CUALQUIER OTRA INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTA PRESENTACIÓN SON ESTRICTAMENTE CONFIDENCIALES Y NO PODRÁN SER REPRODUCIDOS, REDISTRIBUIDOS O TRANSMITIDOS, EN TODO O EN PARTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN, HACIA O DESDE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (ESTADOS UNIDOS), SUS TERRITORIOS O POSESIONES, O A NINGÚN RESIDENTE EN ESTADOS UNIDOS, SUS TERRITORIOS O POSESIONES O EN CUALQUIER JURISDICCIÓN EN LA QUE DICHA DISTRIBUCIÓN PUEDA CONSTITUIR UNA CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES DE DICHAS JURISDICCIONES.

IMPORTANTE: Usted debe leer lo siguiente antes de continuar leyendo. El siguiente Aviso Importante es de aplicación a esta Presentación. A los efectos de este Aviso Importante, Presentación significa este documento, sus contenidos o cualquier parte del mismo, cualquier presentación oral, cualquier sesión de preguntas o respuestas o cualquier material escrito u oral comentado o distribuido durante la reunión en la que se proyecte la Presentación.

El propósito de esta Presentación es proporcionar un resumen de Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A., una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") española cuyas acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (la Sociedad) y sus filiales (el Grupo) y las ofertas de suscripción de acciones en el Mercado Alternativo Bursátil a través de (i) un aumento de capital con derechos de suscripción preferente de los accionistas actuales (el Aumento con DSP); y (ii) un potencial y adicional aumento de capital con exclusión de derechos de suscripción preferente (las Operaciones). Las Operaciones requieren de la aprobación de un folleto por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Esta Presentación ha sido preparada y emitida por la Compañía, es responsabilidad exclusiva de la Compañía, y se está poniendo a disposición de cada uno de los destinatarios únicamente para su información y en relación con la reunión correspondiente. La información contenida en esta Presentación no constituye la base de ningún contrato. No se enviará ninguna copia alguna de esta Presentación después de la reunión correspondiente. Esta Presentación no podrá ser, en todo o en parte, reproducida, distribuida, enviada a, almacenada o introducida en ningún sistema de recuperación de ninguna naturaleza o divulgada de ninguna manera a ninguna otra persona.

Esta Presentación constituye un anuncio. El folleto preparado en relación con la Ampliación con DSP (el Folleto) aprobado por la CNMV está disponible en la página web de la Sociedad (www.milleniumhotelsrealestate.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), así como cualesquiera suplementos que se preparen en relación con el Folleto (en su caso). Esta Presentación no constituye un folleto a los efectos del Reglamento UE 2017/1129 y no ha sido aprobada por la CNMV ni por ninguna otra autoridad reguladora. Los inversores no deberán suscribir o adquirir ningunos valores referidos en esta Presentación excepto sobre la base de la información incluida en el Folleto, incluyendo los factores de riesgo que se han incluido en el Folleto.

Esta Presentación no constituye una oferta para la suscripción, venta, emisión o adquisición de valores o de cualesquiera negocios o activos descritos en la misma, y no pretende dar asesoramiento legal, fiscal o financiero. Nada de lo contenido en esta Presentación debe entenderse como constitutivo de cualquier tipo de asesoramiento de inversión o una inducción a llevar a cabo cualquier actividad de inversión en ninguna jurisdicción, y esta Presentación no pretende proporcionar, ni debe ser entendida como, la base de ninguna decisión, y no deberá considerarse como una invitación o inducción a, o solicitud o recomendación de, comprar, asegurar, suscribir o de cualquier otra forma adquirir ningunos valores del Grupo. El receptor debe llevar a cabo su propio juicio independiente y cualesquiera investigaciones como entienda necesarias. Salvo por lo dispuesto a continuación, la Presentación ha sido preparada sobre la base de información mantenida por el Grupo así como información pública. Esta información, que no pretende ser completa, no ha sido verificada de manera independiente por el Grupo o en su nombre. La Presentación no constituye una auditoría o una revisión de due diligence y no debe ser considerada como tales.

Ni Banco Santander, S.A., Citigroup Global Markets Limited, ni Banco de Sabadell, S.A. (los Bancos) ni ninguna de sus respectivas entidades matrices o filiales, o las entidades filiales de cualquiera de dichas entidades matrices, ni ninguno de sus respectivos consejeros, directivos, empleados, filiales, asesores o agentes (sus Asociados) asume responsabilidad alguna, obligación o carga por, o realiza ninguna manifestación o garantía, expresa o implícita sobre (y no debe confiarse en), la adecuación, veracidad, completitud, exactitud, integridad o corrección de, la información contenida en esta Presentación o información que se pudiera haber omitido de esta Presentación, así como cualquier otra información relativa a la Sociedad o al Grupo, ya sea escrita, oral o en forma visual o electrónica, como quiera que se hubiera transmitido o puesto a disposición, o por cualquier pérdida que pueda surgir en relación con cualquier uso de esta Presentación, sus contenidos o que pueda surgir de cualquier manera en relación con la misma. Cada uno de los Bancos y sus respectivos Asociados deniegan, en la mayor medida de lo permitido por las leyes y regulación aplicables, cualquier responsabilidad directa o indirecta, expresa o implícita, que pueda surgir contractual o extracontractualmente o de cualquier otra manera, que pudieran tener que asumir en relación con (i) la Presentación o cualquier información contenida en la misma, y (ii) cualesquiera errores, omisiones o declaraciones erróneos contenidos en la Presentación. Ninguno de los Bancos ni sus respectivos Asociados deberá asumir responsabilidad alguna (por negligencia o de cualquier otra forma) por ninguna pérdida, daños, costes o perjuicios, directos, indirectos o consecuenciales que puedan surgir en relación con esta Presentación. Ni los Bancos ni sus Asociados asumen deber alguno de diligencia ni se considerará que se lo deben a usted o a cualquier otra persona con respecto a la Presentación o a cualquier información contenida en ella. Salvo que se indique lo contrario en la Presentación, la información que se proporciona en ella se basa en los asuntos tal como existen en la fecha de preparación de la Presentación y no en una fecha futura, y estará sujeta a actualización, revisión, verificación y modificación sin previo aviso, y dicha información puede cambiar materialmente. Ni la Sociedad, ni los Bancos ni ninguna de las entidades matrices o filiales de dichas personas, ni las empresas filiales de cualquiera de dichas empresas matrices, ni ninguno de los Asociados de dichas personas tienen la obligación de actualizar, revisar o mantener al día la información contenida en esta Presentación, ni de proporcionar al receptor de esta Presentación acceso a cualquier información adicional que pueda surgir en relación con la misma, y cualquier opinión expresada en esta Presentación está sujeta a cambios sin previo aviso. Nada de lo contenido en esta Presentación es o debe ser considerado como una promesa o manifestación sobre el futuro.



Nota Legal

En la medida en que se dispone de ellos, los datos sobre la industria y el mercado que figuran en esta Presentación proceden de fuentes oficiales o de terceros. Las publicaciones, estudios y encuestas de la industria realizados por terceros afirman con carácter general que los datos contenidos en ellas se han obtenido de fuentes que se consideran fiables, pero indican que no existe garantía de la exactitud o integridad de esos datos. Si bien la Sociedad considera que cada una de esas publicaciones, estudios y encuestas ha sido preparada por una fuente de reputada, la Sociedad no ha verificado independientemente los datos que figuran en ellas. Además, algunos de los datos de la industria y del mercado contenidos en esta Presentación provienen de la propia investigación interna de la Compañía así como de estimaciones basadas en el conocimiento y la experiencia de la dirección de la Compañía en el mercado en el que esta opera. Si bien la Compañía considera que dichas investigaciones y estimaciones son razonables y fiables, estas, así como su metodología y supuestos subyacentes, no han sido verificadas por ninguna fuente independiente en cuanto a su exactitud o integridad y están sujetas a cambios sin previo aviso. Por consiguiente, no se debe confiar indebidamente en ninguno de los datos de la industria o del mercado contenidos en esta Presentación.

Esta Presentación, la información y las opiniones contenidas en ella y los materiales distribuidos en relación con ella no están dirigidos o destinados a ser distribuidos o utilizados por ninguna persona o entidad que sea ciudadano o residente o que esté ubicada en una localidad, estado, país u otra jurisdicción en la que dicha distribución, publicación, puesta a disposición o uso sean contrarios a las leyes o regulación o que requiera algún tipo de registro o licencia dentro de dicha jurisdicción. La información, las declaraciones y las opiniones contenidas en esta Presentación no constituyen una oferta pública con arreglo a ninguna legislación aplicable ni una oferta de venta, o una solicitud de oferta de compra, de valores y no se podrá revelar, publicar o distribuir (directa o indirectamente) en o hacia Estados Unidos, sus territorios o posesiones, o cualquier otra jurisdicción en la que dicha distribución u oferta sea ilegal. Los valores a los que se hace referencia en esta Presentación y en el presente documento no han sido, ni serán, registrados en virtud de la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (US Securities Act of 1933), tal y como se modifique en cada momento (la Securities Act) o en virtud de las leyes sobre valores de cualquier estado u otra jurisdicción de Estados Unidos, y no podrán ser ofrecidos o vendidos en o hacia Estados Unidos, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Securities Act o en una operación no sujeta a ellos. El incumplimiento de las restricciones anteriores puede constituir una vulneración de las leyes de valores de los Estados Unidos o de las leyes de valores de cualquier otra jurisdicción. La publicación o distribución de esta Presentación en otras jurisdicciones puede estar restringida por la ley y las personas en cuyo poder se encuentra esta Presentación deben informarse y observar dichas restricciones.

Esta Presentación incluye declaraciones que son, o pueden considerarse, "declaraciones sobre previsiones". Estas declaraciones sobre previsiones pueden identificarse por el uso de terminología de carácter prospectivo, incluidos los términos "cree", "estima", "anticipa", "apunta", "prevé", "espera", "pretende", "planea", "puede", "hará" o "debería" o, en cada caso, sus variaciones negativas o de otro tipo o una terminología comparable; por la naturaleza prospectiva de los debates sobre estrategia, planes o intenciones; o por su contexto. Estas declaraciones sobre previsiones incluyen todos los asuntos que no son hechos históricos. Aparecen en varios lugares e incluyen, entre otras cuestiones, declaraciones relativas a las intenciones, creencias o expectativas actuales del Grupo en relación, entre otras cosas, con los resultados de las operaciones, la situación financiera, la liquidez, las perspectivas, el crecimiento y el desarrollo del sector en el que opera la Sociedad. Por su naturaleza, las declaraciones sobre previsiones implican riesgos e incertidumbres conocidos y desconocidos ya que se basan en numerosas suposiciones relativas a las estrategias comerciales presentes y futuras de la Sociedad y a acontecimientos futuros, y dependen de circunstancias que pueden o no ocurrir en el futuro. Las declaraciones sobre previsiones no son garantías de rendimiento futuro y los resultados reales de las operaciones, la situación financiera, la liquidez, las perspectivas, el crecimiento y el desarrollo de la industria en la que opera el Grupo pueden diferir materialmente de los realizados o sugeridos por las declaraciones sobre previsiones expuestas en esta Presentación. No se debe confiar en los resultados pasados de la Sociedad como guía de los resultados futuros. Las declaraciones sobre previsiones se refieren únicamente a la fecha de esta Presentación y cada uno de los Bancos, la Compañía y cualquiera de las respectivas empresas matrices o filiales de dichas personas, o las entidades filiales de cualquiera de dichas filiales matrices, o cualquiera de los respectivos consejeros, directivos, empleados, agentes, afiliados o asesores de dichas personas renuncia expresamente a cualquier responsabilidad por la exactitud de las opiniones expresadas en esta Presentación o cualesquiera asunciones subyacentes, así como a cualquier obligación o compromiso de publicar cualquier actualización, adición o revisión de cualquier declaración sobre previsiones en esta Presentación. En consecuencia, se le advierte que no debe confiar indebidamente en dichas declaraciones sobre previsiones. Además, incluso si los resultados de las operaciones, la situación financiera y la liquidez del Grupo, y el desarrollo de la industria en la que opera el Grupo, son coherentes con las declaraciones sobre previsiones establecidas en esta Presentación, dichos resultados o desarrollos pueden no ser indicativos de resultados o desarrollos en periodos posteriores.

Esta Presentación está únicamente destinada y dirigida a personas en los estados miembros del Espacio Económico Europeo (EEE) o el Reino Unido que sean inversores cualificados de conformidad con el Artículo 2(1)(e) del Reglamento de Folletos UE 2017/1129 (Inversores Cualificados). Asimismo, en el Reino Unido, esta Presentación está destinada y dirigida únicamente a, y únicamente deberán confiar en la misma Inversores Cualificados que sean personas que tengan experiencia profesional en materia de inversiones según lo recogido en el artículo 19(5) de la norma denominada "Financial Promotion Order", de 2005, que desarrolla la ley denominada "Financial Services and Markets act", de 2000 (la Orden), personas que sean entidades de alto patrimonio de conformidad con el artículo 49(2)(a) a (d) de la Orden, o sean personas a quienes sea legítimo comunicar esta Presentación (todas ellas conjuntamente se denominarán las Personas Relevantes). Ninguna otra persona deberá actuar o confiar en esta Presentación y las personas que distribuyan esta presentación tendrán que asegurarse de que dicha distribución es legítima. Si usted ha recibido esta Presentación y no es una Persona Relevante, deberá devolver esta presentación inmediatamente a la Sociedad y no deberá copiar, reproducir o de cualquier otra forma revelarla (en todo o en parte). Cualquier inversión o actividad de inversión a la que se refiera esta Presentación se encuentra únicamente disponible para las Personas Relevantes y se realizará solo con Personas Relevantes.

Ninguno de los Bancos considerará a ninguna otra persona (ya sea o no receptor de esta Presentación) como un cliente y no será responsable frente a ninguna otra persona excepto frente a la Sociedad de proporcionar las protecciones ofrecidas a sus respectivos clientes ni de prestar asesoramiento en relación con ninguna operación, asunto o arreglo referido en esta Presentación.

Al atender a la reunión en la que esta Presentación se pone a disposición usted garantiza, representa, reconoce y acuerda frente y con la Sociedad y cada uno de los Bancos que (i) (A) si se encuentra en el EEE, se trata de un Inversor Cualificado, y (B) si está en el Reino Unido, se trata de una Persona Relevante, (ii) usted ha leído, está conforme y cumplirá con el contenido de este Aviso Importante incluyendo, sin limitación, la obligación de mantener esta Presentación y su contenido confidenciales, (iii) usted no tendrá en ningún momento ninguna conversación, correspondencia o contacto en relación con la información de esta Presentación con ninguno de los consejeros o empleados de la Sociedad o sus filiales ni con ninguno de los proveedores de la Sociedad o sus filiales sin el previo consentimiento por escrito de la Sociedad, y (iv) usted reconoce que entiende las sanciones legales y regulatorias relacionadas con el uso incorrecto, revelación o circulación inadecuada de la Presentación.



Resumen de la Transacción

Sociedad Emisora	<ul style="list-style-type: none"> • Millenium Hotels Real Estate I Socimi, SA. • Cotizada en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) • Ticker Bloomberg: YMHRE SM • Capitalización de Mercado: €241.0 Mn⁽¹⁾
Tamaño de la Oferta	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento de capital en efectivo de c. € 150 Mn mediante una emisión de derechos de hasta 29.996.668 nuevas acciones ordinarias ("Acciones Nuevas")
Precio de Suscripción	<ul style="list-style-type: none"> • Precio de suscripción de € 5.00 por acción nueva
Ratio de Suscripción	<ul style="list-style-type: none"> • 38N x 63V (38 nuevas acciones por cada 63 acciones en circulación)
Shares Outstanding	<ul style="list-style-type: none"> • El número de Acciones de la Compañía después de la Oferta, suponiendo que estén totalmente suscritas, será de 80.000.000
Use of Proceeds	<ul style="list-style-type: none"> • La Compañía tiene la intención de utilizar los ingresos netos de la Oferta para ejecutar <i>pipeline</i> de adquisiciones de propiedades inmobiliarias hoteleras • La Compañía espera invertir o comprometerse a invertir dentro de un período máximo de 18-24 meses después de la liquidación de la Oferta
Offering Structure	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta pública en España • Reg S • Cotización en Mercado Alternativo Bursatil (MAB)
Syndicate Structure	<ul style="list-style-type: none"> • Global Coordinators: Banco Santander, Citigroup y Banco Sabadell • Bookrunners: Société Générale y JB Capital Markets • Co-leads: Rentamarkets, Banca March, Renta 4 y GBS Finance
Transaction Timeline	<ul style="list-style-type: none"> • Junio 18, 2020: Aprobación del folleto por la CNMV • Junio 19, 2020: Publicación en el BORME • Junio 20 – Julio 19, 2020: Período de suscripción preferente • Julio 6 –Julio 10, 2020: Cotización de los derechos de suscripción preferente • Julio 23, 2020: Fin del período de asignación adicional (si procede) • Julio 27, 2020: Fin del período de asignación discrecional (si procede) • Julio 30, 2020: Cotización de las nuevas acciones emitidas en el MAB • Julio 31, 2020: Fecha de liquidación de la Operación para la cesión de las acciones nominativas asignadas durante el Período de Asignación Discrecional (si procede)

(1) A 17 de Junio de 2020



Única SOCIMI hotelera cotizada con foco Prime Value added en hoteles de lujo en España y Portugal

Plataforma	Cartera	GAV / Evolución	Ratios Financieros
<p>Compañía inmobiliaria enfocada al mercado Hotelero de Lujo en España y Portugal</p> <p>+20 años de experiencia en el sector en media del Equipo Directivo</p> <p>Accionariado Estable y diversificado</p>	<p>9 Hoteles</p> <p>> 1.200 Habitaciones⁽¹⁾</p> <p>100% Hoteles en localizaciones prime de las principales ciudades y regiones turísticas españolas</p> <p>Categoría Hoteles >4* superior; 5* y hoteles boutique</p>	<p>€314Mn GAV:⁽²⁾</p> <ul style="list-style-type: none">□ 36% de GAV en operación□ 48% de GAV en reconversión□ 16% de GAV en desarrollo <p>+11% vs coste adquisición⁽³⁾</p> <p>€25,9Mn de incremento de valor de los activos en 2019⁽⁴⁾</p> <p>>€200Mn Invertidos en 2019</p>	<p>€22,8 Mn de Resultado Neto en 2019</p> <p>29% de Apalancamiento Financiero⁽⁵⁾, con el objetivo máximo del 50%</p> <p>€267 Mn de Fondos Propios a cierre de 2019</p> <p>+9,2% EPRA NAV/por acción a cierre de 2019</p>

(1) Número de habitaciones de La Hacienda San Roque sujeto a aprobaciones finales del proyecto. A fecha de este documento, la Compañía no ha finalizado el diseño del proyecto de reconversión para Hotel Palacetes de Córdoba.

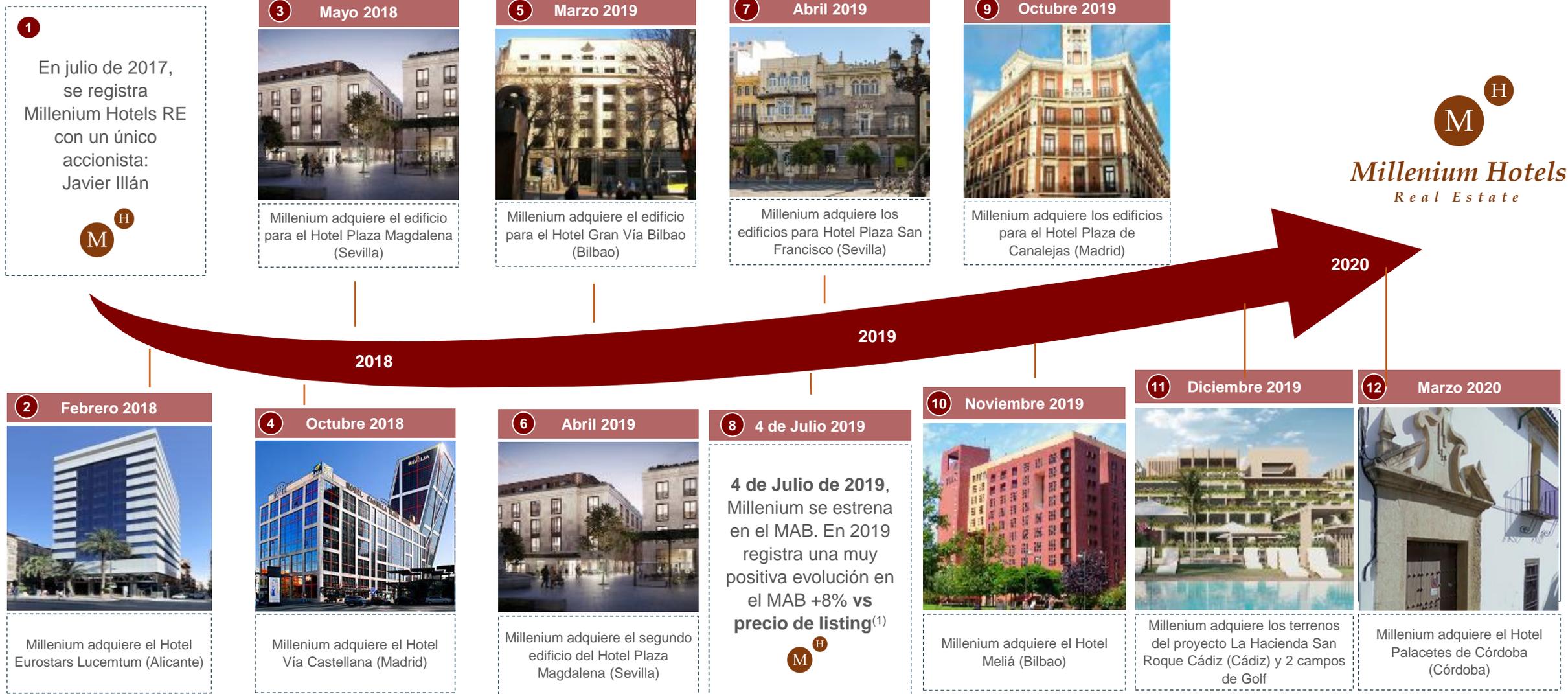
(2) Fuente CBRE y Savills Aguirre Newman a 31 de mayo de 2020 + anticipos de activos por importe de 1 millón de euros. Dicha cifra no incluye CAPEX pendiente

(5) Coste de adquisición = precio de compra +costes de transacción+ CAPEX hasta cierre de 2019

(4) Incremento de valor de los activos y beneficio derivado de la adquisición de La Hacienda San Roque

(3) Calculado como deuda financiera bruta asociada a los activos/GAV a 31 de diciembre de 2019

Evolución de Millenium Hotels Real Estate



(1) Precio de listing €5/acción. Calculado con valor acción a 31 de diciembre de 2019

2019

- **Exitosa ampliación hasta los €250 Mn** de recursos propios, en un contexto de mercado con alta volatilidad, lo que demuestra el **atractivo de la estrategia**. Tras esta ampliación, Millenium se encuentra entre las **15 mayores SOCIMIs del mercado español** en términos de capitalización bursátil⁽¹⁾
- **Alta capacidad de ejecución:** En 2019 la compañía ha invertido más de €200 Mn en activos de alta calidad.
- **GAV⁽²⁾ de la cartera se sitúa en €314 Mn vs €74,6 Mn de cierre de 2018**, en activos de elevada calidad ubicados en principales ciudades y zonas turísticas españolas y en localización prime.
- **€25,9 Mn de revalorización de los activos en 2019; +11% vs coste de adquisición**
- **€22,8 Mn de Resultado Neto en 2019;** x14,4 con respecto al registrado en 2018 y x151 vs previsiones aportadas con motivo de la incorporación al MAB el pasado 4 de julio de 2019
- **EPRA NAV por acción de 5.46€⁽³⁾; +9,2% vs precio de incorporación al MAB (5€)**
- La Compañía tiene identificados y bajo negociación un **Pipeline potencial por importe de aproximadamente €960Mn en activos en localizaciones prime**

(1) A febrero de 2020

(2) Fuente CBRE Savills Aguirre Newman a 31 de mayo de 2020 + anticipos de activos por importe de 1 millón de euros. Dicha cifra no incluye CAPEX pendiente

(3) A 31 de Diciembre de 2019



Única compañía cotizada con foco Value Added en hoteles de lujo y presencia en España y Portugal

ESTRATEGIA DE ACTIVOS PRIME

- **ADQUISICION DE ACTIVOS** inmobiliarios emblemáticos en las zonas prime de las principales ciudades y zonas turísticas, ya sean hoteles en funcionamiento o inmuebles con potencial de transformación a hoteles de lujo.
- **CREACION DE VALOR** mediante la transformación y el reposicionamiento de los activos adquiridos y a través de la **gestión activa de los contratos de arrendamiento** suscritos con operadores de primer nivel: bajo un formato de renta fija garantizada y renta variable indexada a los beneficios del establecimiento, que permite participar en la evolución positiva del sector y maximizar la rentabilidad minimizando los riesgos.
- **POSICIONAMIENTO ÚNICO** hoteles de Lujo y Ubicaciones Prime: Hoteles de 4 estrellas superior, 5 estrellas, resorts y hoteles boutique gran lujo en las mejores ubicaciones de las principales ciudades y polos turísticos españoles y portugueses

MODELO DE CRECIMIENTO Y CALIDAD

- **MODELO DIFERENCIAL, AMPLIABLE Y ESCALABLE:** Compra de edificios emblemáticos en precios y condiciones óptimas (off-market), gracias al gran capital relacional del equipo gestor, al profundo conocimiento del mercado, capacidad y exitoso track record así como su contrastado know how en la transformación de inmuebles hasta convertirlos en **ACTIVOS ICONICOS Y RENTABLES**.
- **OPORTUNIDAD: NICHOS DE MERCADO DE GRAN RECORRIDO.** La industria hotelera española y portuguesa ha desarrollado mayoritariamente los segmentos de precio medio y turismo de volumen, si bien la oferta hotelera de lujo sigue siendo muy limitada, existiendo una importante demanda creciente de clientes de calidad y operadores internacionales de alto nivel deseosos de implantarse y ganar presencia en España y Portugal.
- **ESTRATEGIA de retornos superiores en el corto plazo** y con un claro recorrido al alza en el medio plazo. Existe un importante diferencial/margen, en el segmento enfocado al turismo de calidad, entre las tarifas nacionales y las internacionales. Este diferencial ya se va cerrando al alza progresivamente al converger a las tarifas de los operadores en los mercados internacionales.

BALANCE SOLIDO Y DISCIPLINA FINANCIERA

- **RECURSOS PROPIOS** de €250 Mn tras la ampliación de junio 2019 y capacidad de inversión hasta 500M€
- **GESTION PRUDENTE:** La compañía pudiendo haber llegado a un LTV máximo del 50%, cuenta con un bajo apalancamiento financiero del 29%⁽²⁾
- **ESTRUCTURA DEFENSIVA Y RENTABLE:** Contratos de arrendamiento con Renta mínima garantizada por los operadores y una renta variable indexada a los beneficios del hotel, lo que permite participar de los crecimientos del sector, sin prescindir de la seguridad de un ingreso garantizado.
- **Resiliencia a Covid consecuencia del componente fijo de los contratos y una baja exposición a hoteles en operación**



(1) Fuente: INE

(2) Calculado al 31/12/2019 Deuda financiera bruta financiera asociada al valor bruto de los activos (GAV/Financiación)

ACCIONISTAS Y GESTORES ALINEADOS CON EL OBJETIVO

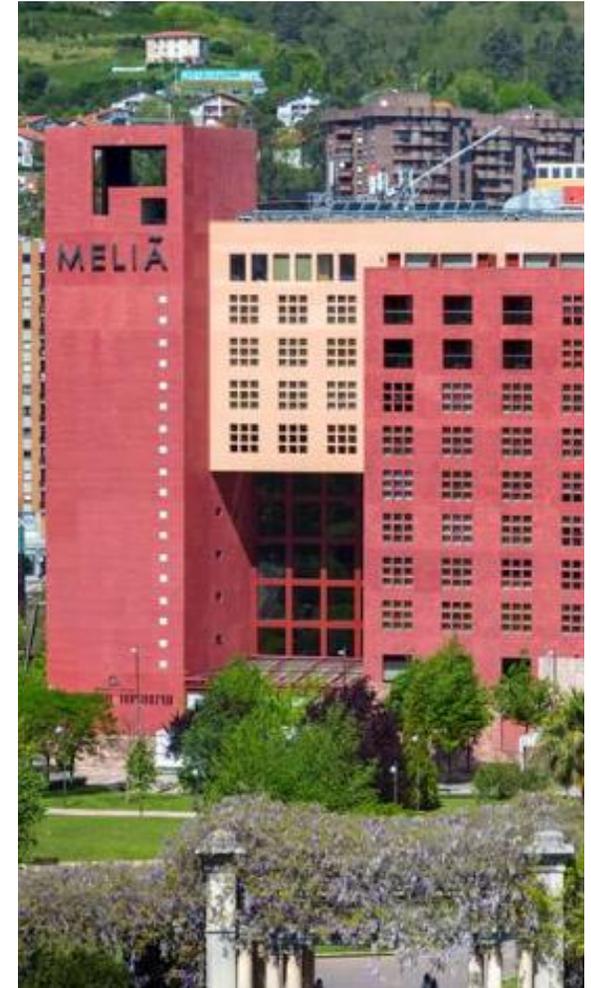
- Accionistas que priman la inversión en activos de calidad, generación de valor a medio y largo plazo, cobro de dividendos y vocación de permanencia: **Inversores privados, Family offices, Mutualidades y Compañías de seguros** son la base de nuestro capital.
- **Más de 460 accionistas** con un Free Float del 52%
- El **Equipo directivo posee el 2%** del capital de Millenium Hotels RE
- **Management con exitoso track record, con más de 20 años de media de experiencia** en el mercado inmobiliario, sector hotelero y mercado de capitales, altamente cualificado y comprometido con la estrategia de la Compañía.
- Estructura de personal eficiente, y escalable frente a los crecimientos presentes y futuros previstos de la compañía.

GOBIERNO CORPORATIVO: Rigor, Experiencia e Independencia

- **Consejo de Administración** formado por **6 miembros de reconocido prestigio y con mayoría de consejeros no ejecutivos**
- La Compañía trabaja con las mejores prácticas y normas del mercado, auditoría externa e interna y Comisiones de Nombramientos y Retribuciones y de Auditoría y Control.

GRANDES LOGROS CORPORATIVOS alcanzados a lo largo del año 2019

- Millenium Hotels RE se encuentra entre **las 15 mayores SOCIMIs** del mercado español en términos de capitalización bursátil⁽¹⁾
- **GAV⁽²⁾ de la cartera se sitúa a mayo de 2020 en €314 Mn y €319 Mn de cierre de 2019** lo que demuestra la resiliencia de la cartera tras el COVID
- **Más de €200 Mn invertidos en activos PRIME en 2019**
- **€25,9 Mn de revalorización de los activos en 2019 y €22,8 Mn de Resultado Neto en 2019**
- **EPRA NAV de la sociedad de 5,46 €/acción⁽³⁾, +9,2% por encima del precio de incorporación al MAB (5€/acc)**
- **Yield medio** objetivo sobre precio de adquisición **superior al 6,5%, y TSR** objetivo en cartera estabilizada **>9%**



(1) A 20 de febrero de 2020

(2) Fuente CBRE Savills Aguirre Newman a 31 de mayo de 2020 + anticipos de activos por importe de 1 millón de euros. Dicha cifra no incluye CAPEX pendiente

(3) 31 de Diciembre de 2019

Visión Global de la cartera

Cartera de Activos equilibrada de alta calidad y potencial creación de valor – GAV⁽¹⁾: € 314 Mn

En operación 36% / GAV⁽¹⁾

En reconversión 48% / GAV⁽¹⁾

En desarrollo
16% / GAV⁽¹⁾

GAV: € 38,2 Mn

GAV: € 27,0 Mn

GAV: € 47,9 Mn

GAV: € 28,8 Mn

GAV: € 24,0 Mn

GAV: € 6,1 Mn

GAV: € 88,7 Mn

GAV: € 3,4 Mn

GAV: € 50,3 Mn

Madrid

Alicante

Bilbao

Sevilla

Bilbao

Sevilla

Madrid

Córdoba

Sotogrande - Cádiz

Hotel Vía
Castellana

Hotel Lucentum

Meliá Bilbao

Hotel Plaza
Magdalena

Hotel Gran Vía

Plaza de San
Francisco

Carrera San
Jerónimo

Palacetes de
Córdoba

La Hacienda San
Roque



Proyecto en progreso⁽³⁾



- **Habitaciones: 228**
- Tipología: Bleisure
- Operador: Hotusa
- Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada
- Incorporado al perímetro en 2018

- **Habitaciones: 169**
- Tipología: Leisure
- Operador: Hotusa
- Tipo de contrato: Renta fija
- Incorporado al perímetro en 2018

- **Habitaciones: 211**
- Tipología: Bleisure Lujo
- Operador: Meliá
- Tipo de contrato: Renta fija + renta variable
- Incorporado al perímetro en noviembre 2019

- **Habitaciones: 89**
- Tipología: Lujo
- Operador: Radisson Collection
- Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima
- Edificio principal incorporado al perímetro en 2018 y anexo en 1S2019

- **Habitaciones: 137**
- Tipología: Lujo
- Operador: Radisson Collection
- Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada
- Incorporado al perímetro en 1S2019

- **Habitaciones: 29**
- Tipología: Lujo boutique
- Operador: Alma Hoteles
- Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada
- Incorporado al perímetro en 2019. Consta de dos edificios

- **Habitaciones: 144**
- Tipología: Alto Lujo
- Operador: Marriot⁽²⁾
- Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada⁽²⁾
- Incorporado al perímetro en Octubre 2019. Consta de dos edificios

- **Habitaciones: Pendiente⁽³⁾**
- Tipo de activo: Pendiente⁽³⁾
- Operador: Pendiente⁽³⁾
- Tipo de Contrato: Pendiente⁽³⁾
- Incluido en la cartera en 1H2020. Consiste en reconvertir varias mansiones en un único hotel

- **Habitaciones: 210⁽⁴⁾**
- Tipología: Resort Lujo con villas
- Operador: Internacional⁽²⁾
- Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada⁽²⁾
- Incorporado al perímetro en diciembre 2019, consta de varios terrenos, dos campos de golf, una zona deportiva y una gran casa club



Para todos los activos en reconversión se ha solicitado la certificación LEED⁽⁵⁾ Oro

(1) Fuente CBRE Savills Aguirre Newman a 31 de mayo de 2020 + anticipos de activos por importe de 1 millón de euros. Dicha cifra excluye el CAPEX pendiente de ejecutar.

(2) Proyecto en negociación.

(3) A fecha de este documento, la Compañía no ha finalizado el diseño del proyecto de reconversión para Hotel Palacetes de Córdoba.

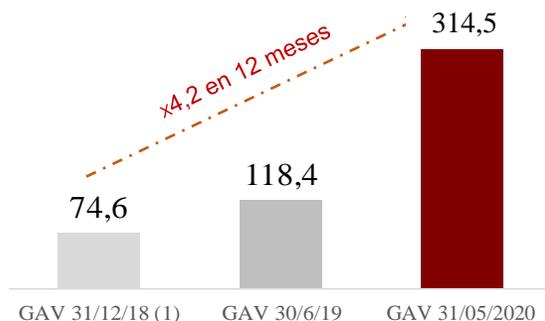
(4) Número de habitaciones de La Hacienda San Roque sujeto a aprobaciones finales del proyecto.

(5) LEED es un sistema de certificación de edificios sostenibles, desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos

Resumen cartera y Pipeline

9 hoteles	4* superior, 5* y 5* Boutique	100% hoteles en zona prime	+1.217 habitaciones	Exposición 100% España
-----------	-------------------------------	----------------------------	---------------------	------------------------

Evolución GAV⁽¹⁾ cartera en €Mn



Distribución del estado de la cartera⁽²⁾

- 36% en operación
- 48% en reconversión
- 16% en desarrollo

Fecha estimada del total cartera en operación 2T 2022

Categoría	2020				2021				2022				Habitaciones	M ²	
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T			
Via Castellana	4*	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	228	11.938
Hotel Lucentum	4*	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	169	9.790
Melia Bilbao	5*	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	211	19.624
Radisson Collection Sevilla	5*					x	x	x	x	x	x	x	x	89	6.738
Radisson Collection Bilbao	5*						x	x	x	x	x	x	x	137	11.325
Alma Sevilla	5*							x	x	x	x	x	x	29	2.595
Hotel Plaza Canalejas	5*									x	x	x	x	144	11.500
Proyecto La Hacienda San Roque ⁽³⁾	5*										x	x	x	210	34.000
Hotel Palacetes de Córdoba ⁽⁴⁾	Pdte													Pdte	
TOTAL														1.217	107.510

Importante PIPELINE actual y Mercado de GRANDES OPORTUNIDADES

<p>"Core", Reconversión, "Greenfield"</p> <p>Greenfield 10% Core 40% Reconversión 50%</p>	<p>Urbano vs. vacacional</p> <p>Vacacional 17% Urbano 83%</p>
<p>Estado del Proceso</p> <p>Proceso Competido 20% Avanzado 42% En exclusividad 38%</p>	<p>País</p> <p>España 89% Portugal 11%</p>

Pipeline de alta calidad pendiente de ejecutar

c.€960 Mn

Pipeline con rentabilidad sobre coste de adquisición en cartera estabilizada estimada > 6,5%

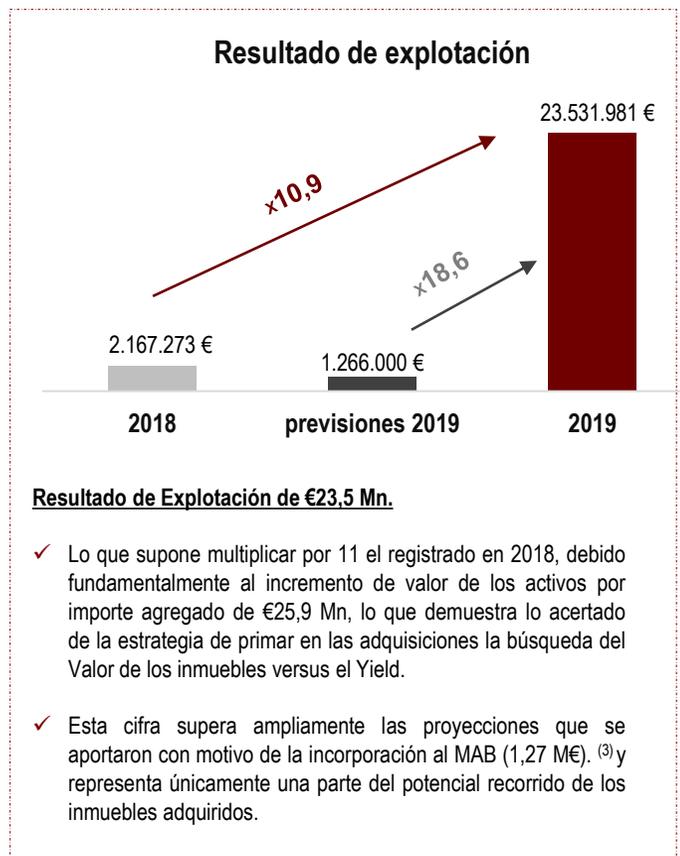
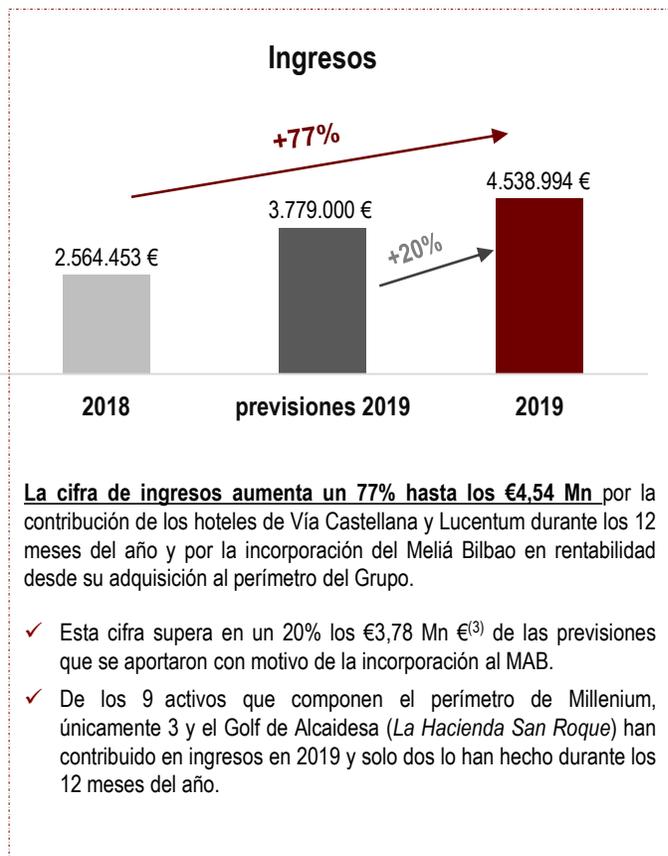
Pipeline TSR estimado en cartera estabilizada > 9%, acorde al objetivo de rentabilidad de la Compañía.



(1) Fuente CBRE Savills y Aguirre Newman a 31 de mayo de 2020 + anticipos de activos por importe de 1 millón de euros. Dicha cifra excluye el CAPEX pendiente de ejecutar.
 (2) Como porcentaje del GAV.
 (3) Proyecto La Hacienda San Roque está sujeto a aprobación del proyecto urbanístico.
 (4) A fecha de este documento, la Compañía no ha finalizado el diseño del proyecto de reconversión para Hotel Palacetes de Córdoba.

Resultados 2019 Consolidados (IFRS)⁽¹⁾

Principales magnitudes de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

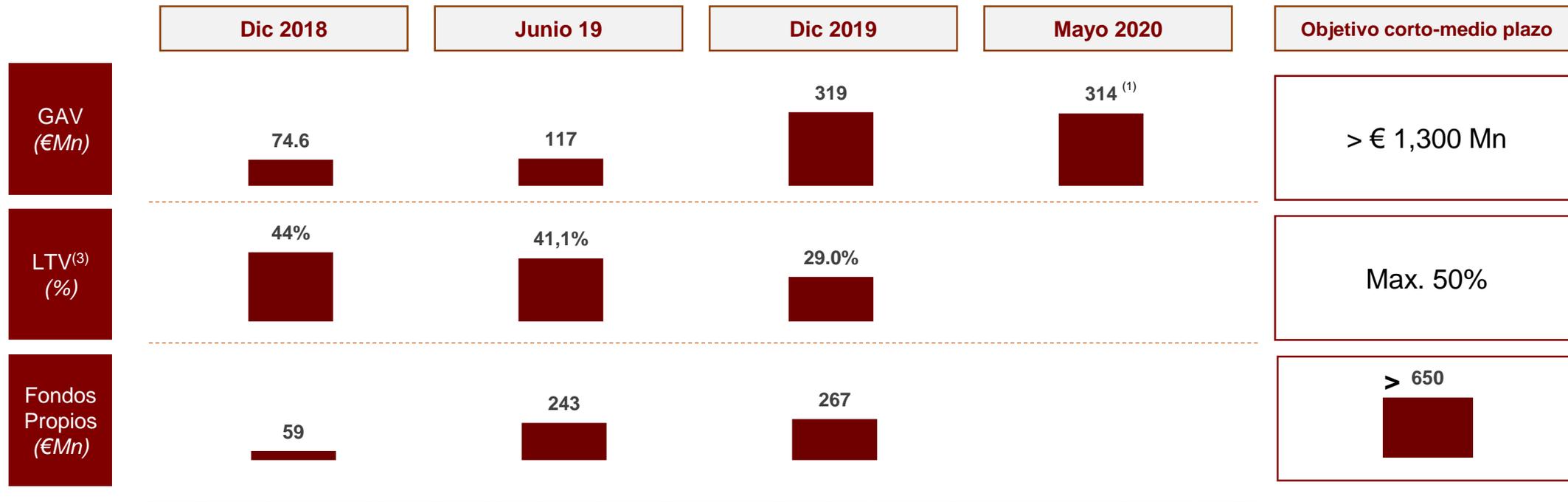


(1) Téngase en cuenta que las previsiones de incorporación al MAB se realizan en base a la normativa contable PGC y en octubre de 2019 el Consejo de Administración aprobó el cambio de normativa contable a IFRS

(2) Fuente CBRE Savills y Aguirre Newman a 31 de mayo de 2020.

(3) Con fecha del 3 de octubre de 2019 el Consejo de Administración acordó el cambio de normativa contable de PGC a IFRS

Crecimiento del tamaño de la Compañía que permite desarrollar una estrategia proactiva de creación de valor constante y obtención de rentas recurrentes



<p>Tasas de rentabilidad y retorno objetivo para una cartera de activos prime con rentas y dividendos recurrentes e incrementos de valor</p>	Yield on Cost Objetivo⁽²⁾ (%)	> 6.5%
	TSR Objetivo⁽²⁾ (%)	> 9.0%
	Pipeline de activos	c. € 960 Mn

(1) Fuente CBRE Savills Aguirre Newman a 31 de mayo de 2020 + anticipos de activos por importe de 1 millón de euros. Dicha cifra no incluye CAPEX pendiente de los proyectos.
 (2) Objetivo estimado cuando la cartera esté estabilizada.
 (3) LTV calculado como deuda financiera bruta/valor de los activos a cierre.

Equipo directivo con más de 20 años de experiencia de media en el sector inmobiliario español con un plan de incentivos alineado con los intereses del accionista y sujeto a la consecución de objetivos



Javier Illán Plaza
Presidente y Consejero Delegado

26 años de experiencia



Remigio Iglesias
Director de desarrollo de negocio

35 años de experiencia



Juan Odériz
Director Corporativo

30 años de experiencia



Santiago López-Vilas
Director de Inversiones

13 años de experiencia



María Pardo
Director de Relación con Inversores

20 años de experiencia

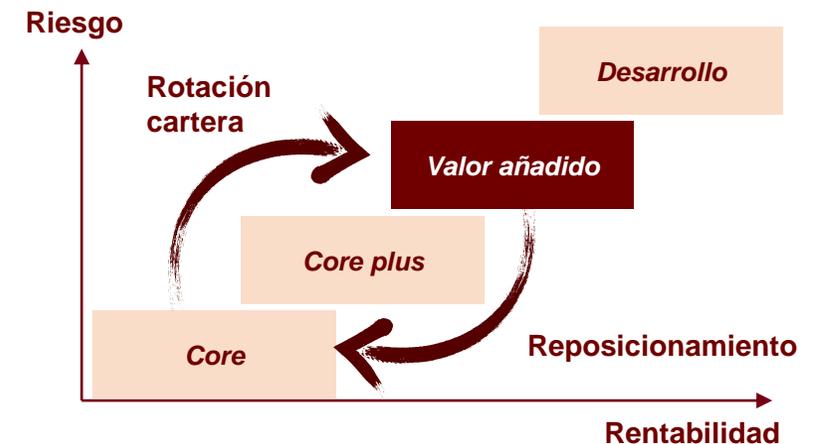


Miguel Torres
Director Financiero

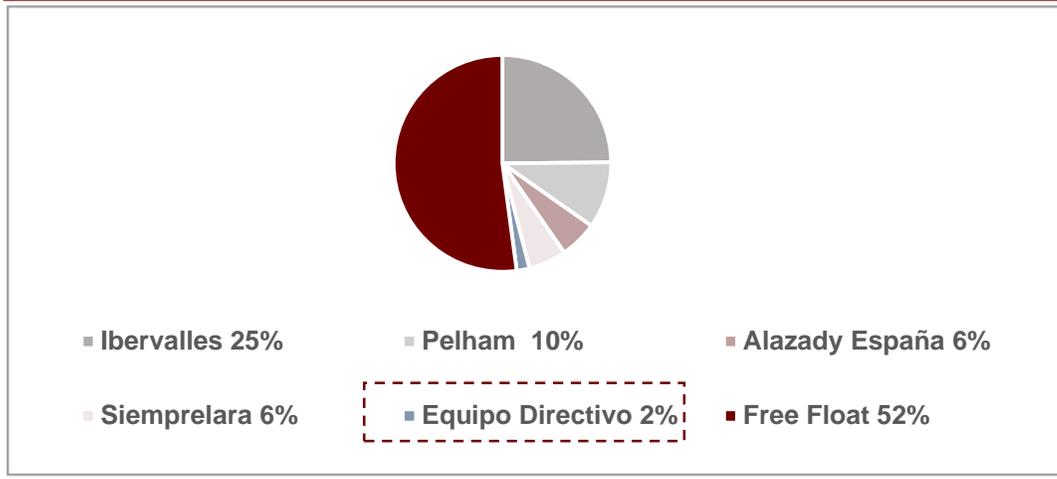
20 años de experiencia

Equipo directivo con amplia experiencia y reconocimiento en el sector

- ✓ **Equipo directivo con amplia experiencia; más 20 años de media en el sector inmobiliario español** ejecutando de manera exitosa estrategias de adquisición, reposicionamiento y rotación de activos, y muy especialmente en reconversión de activos prime icónicos para su desinversión o puesta en rentabilidad
- ✓ **Accesibilidad y sólido capital relacional**, siendo fuente continua de nuevas oportunidades de inversión
- ✓ **Costes salariales fijos eficientes: máximo hasta un 1% del NAV** de la Compañía, **y decrecientes** ya que a partir de €400 Mn de NAV los salarios fijos no aumentan
- ✓ **Plan de incentivos** sujeto a la consecución **de objetivos de rentabilidad para el accionista.**



Estructura accionarial⁽¹⁾



- **Accionariado estable** y diversificado.
- **El 48% del capital en participaciones significativas:** Ibervalles: 24,83%, Pelham: 9,93%, Alzady España: 5,6%, Siemprelara SL: 5,6%
- El **equipo directivo posee una significativa participación en el accionariado** alineándose con los intereses de los accionistas
- **Amplio porcentaje de Free Float con un 52%**⁽¹⁾ del total del accionariado, y una masas accionarial con más de 460 inversores

Consejo de Administración



- **El Consejo de Administración está formado por 6 miembros** de reconocido prestigio
- **Mayoría de consejeros no ejecutivos** (2 ejecutivos del total de 6)
- Gran involucración del consejo mediante reuniones constantes y amplio control mediante Comisiones de:
 - **Comisión Auditoria y Control de Riesgos**
 - **Comisión Nombramientos y Retribuciones**



La operación

Ejecución de los aumentos de Capital aprobados en la Junta General del 18 de diciembre de 2019 por un importe agregado de hasta €400 Mn



Descripción

- La Junta General de Accionistas celebrada el pasado 18 de diciembre de 2019 aprobó **dos aumentos de capital por un importe máximo agregado de €400 Mn, de los cuales el primero de €150Mn** se estructura con derechos de suscripción preferente de los **accionistas actuales** a un a un precio de 5,00€ por acción, que se deberán ejecutar dentro de 1 año tras la aprobación por la Junta General de Accionistas.
- La ejecución de las ampliaciones de capital requiere el registro y aprobación de los respectivos folletos informativos relativos a las ofertas con la CNMV.

Fechas objetivo estimadas de suscripción ⁽¹⁾

- 1. Ampliación de €150Mn: Junio/Julio 2020** a un precio de 5,00€ por acción.
- 2. Ampliación hasta €250Mn (estimado): 2º Semestre 2020** a un precio fijado por referencia al NAV 31/12/2019 de 5,46€ por acción.

Objetivo de las ampliaciones:

- Aprovechar las grandes oportunidades del Mercado actual, incrementando el tamaño de la cartera y la compañía con las oportunidades de inversión detectadas**, lo que permitirá a la Sociedad adquirir grandes inmuebles en condiciones mas ventajosas que las previstas en el entorno de mercado anterior al Covid-19, y por tanto mejorando y consolidando el valor global de la compañía en su estrategia a medio y largo plazo.
- Aumentar la sinergias operativas de la Sociedad, ampliar la base accionarial actual y el free float, para convertirse en una compañía protagonistas en su próximo salto al mercado continuo.**

	Ampliación con DSP	Ampliación sin DSP
Tamaño de la oferta (€)	Hasta 150.000.000	Hasta 250.000.000
Precio de la oferta	5 €/acc	En función del NAV a 31 de diciembre de 2019 (Con un suelo de 5 €/acc.)
Acciones máximas a emitir	30.000.000	50.000.000
Destinatarios	Accionistas actuales, o adquirentes de Derechos de SP en el mercado, y en caso de no completarse otros inversores	Inversores nacionales e internacionales

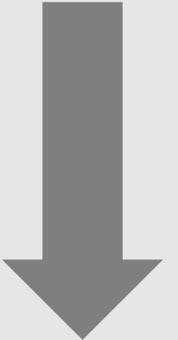
(1) El folleto aprobado por la CNMV en relación con la ampliación de capital con DSP está disponible en la página web de la Compañía (www.millenniumhotelsrealestate.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), así como cualesquiera suplementos al mismo que se publiquen (en su caso). La aprobación del folleto por la CNMV no debe entenderse como respaldo de los valores ofrecidos o admitidos a cotización. Cualquier inversor potencial debe leer el folleto antes de tomar una decisión de inversión, de modo que comprenda plenamente los posibles riesgos y beneficios que conlleva la decisión de invertir en estos valores



Principales conclusiones

Conclusiones

- ✓ **La importante y positiva evolución de la Compañía durante el año 2019, sumada al éxito de la ampliación de capital ejecutada durante el mes de junio de 2019, ha consolidado a Millenium Hoteles como una referencia del sector y una de las 15 mayores Socimis inmobiliarias del mercado español, y demuestra la confianza de los Inversores en la estrategia de Millenium y en la capacidad de ejecución de la misma por parte del equipo directivo: Recursos propios de €267 Mn (+4,5x el de cierre de 2018) y la dota de una posición sólida para afrontar el crecimiento actual.**
- ✓ **Estrategia que crea valor: La sustancial revalorización de la cartera de inmuebles, confirma la creación de valor y el potencial de la estrategia de Valor Añadido aplicado por el Modelo diferencial de gestión de la compañía, la cual se contrasta y confirma en entornos de mercado altamente estresados como los actuales.**
- ✓ **Cartera prime con gran potencial: Contar con el Know How posibilita ser capaces de crear y ejecutar proyectos emblemáticos, frente a adquirirlos a precios excesivos ya reposicionados, consolidando una cartera de alta calidad a ratios por metro cuadrado y coste por habitación inferiores a la media del mercado**
- ✓ **Gran recorrido de revalorización: La transformación de los activos genera incrementos de valor durante el proceso de reposicionamiento: en primer lugar hasta la puesta en funcionamiento de los hoteles, posteriormente hasta la estabilización de la cartera (tercer año desde su puesta en funcionamiento) y en el medio-largo plazo.**
- ✓ **Capacidad de ejecución: Millenium en un entorno de mercado altamente competitivo ha invertido más de €200 Mn, afrontando actualmente una mercado de oportunidades.**
- ✓ **Pipeline potencial por valor de c. €960Mn en activos de alta calidad ubicados en los principales polos turísticos y ciudades de España y Portugal**
- ✓ **Contexto de mercado altamente favorable: Las circunstancias actuales permiten prever la aparición de grandes oportunidades en el mercado, lo cual unido a la alta capacidad de ejecución y profundo conocimiento del mercado, posibilitará completar e incluso mejorar la cartera actual con las nuevas adquisiciones.**
- ✓ **La compañía cotiza en el MAB, si bien aplica cierta normativa y procedimientos propios del Mercado Continuo, mercado al cual tiene previsto incorporarse una vez ejecute las ampliaciones de capital previstas, finalice los procesos de reposicionamiento y la cartera de activos se encuentre estabilizada**



Uno de los líderes en el sector hotelero ibérico

A pesar del deterioro de las buenas perspectivas de la industria provocado por el Covid-19, la situación es proclive de cara a detectar oportunidades alineadas con la estrategia del Grupo en términos de rentabilidad (I/II)

1 En un entorno pre Covid-19, España seguía creciendo por encima de la media de la Unión Europea y se consolidaba nuevamente como el segundo país del mundo por número de turistas y gasto total en turismo



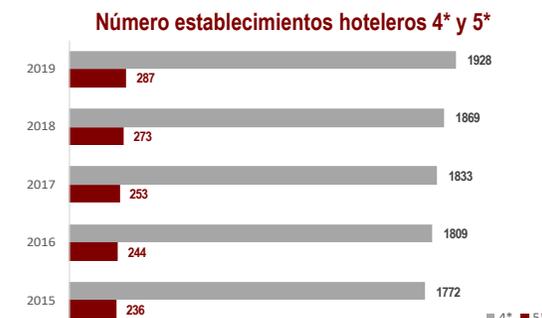
2 Las métricas hoteleras en España continuaron mejorando durante el año 2019, de acuerdo a los últimos datos publicados por el INE, un año más

- El gasto en alojamiento hotelero del turista internacional aumentó un 4,4%
- Durante 2019, las pernoctaciones hoteleras aumentaron un 0,9% respecto al mismo periodo del año anterior
- La estancia media en alojamiento hotelero se situó en 3,16 días
- El aumento del número de turistas que se alojaron en establecimientos hoteleros fue del 3,6% en 2019 vs 2,8 % de 2018
- Variación anual de ADR +2,5% y de REVPAR +3,2%

3 El turismo urbano y en hotel de lujo (5*), en el que se centra la estrategia de Millenium continuó creciendo en 2019 a ritmos superiores al de las otras categorías y al tradicional de playa

- El ADR en hoteles de 5* se situó en 190,4 euros en 2019, lo que supone prácticamente duplicar al ADR de la categoría 4* (97,6 euros) y de la media nacional (91 euros).
- El incremento de REVPAR hoteles de categoría 5* en 2019 fue de +3,8%
- La estancia media nacional en hoteles de 5* en 2019 fue de 3,52días, vs 3,16 días de la media nacional
- La evolución del mercado español ya ha atraído a grandes cadenas internacionales que hasta ahora no tenían presencia en España, y referencia del lujo mundial como Mandarin Oriental, Four Seasons, St Regis o Beldmond, y marcando la tendencia para los próximos años.

4 A pesar de estos buenos datos, el número de establecimientos hoteleros en 2019 permaneció en los mismos niveles que en 2015 y sólo aproximadamente un 2% tenían categoría 5*

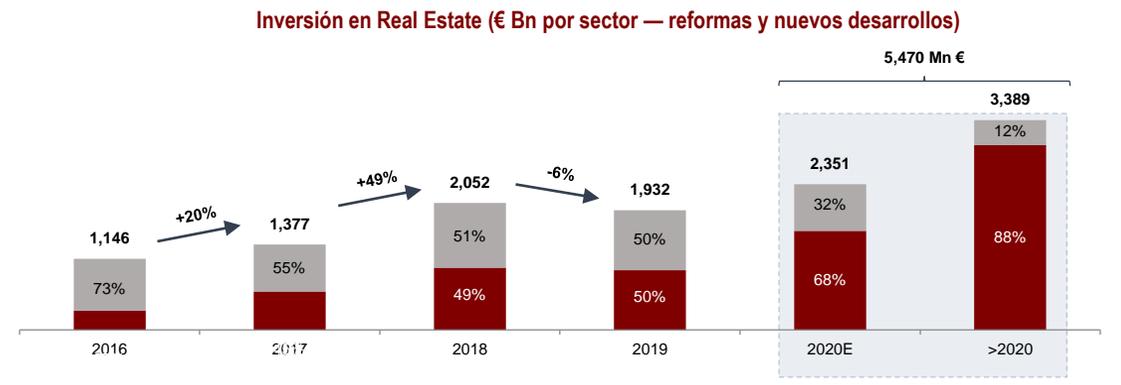
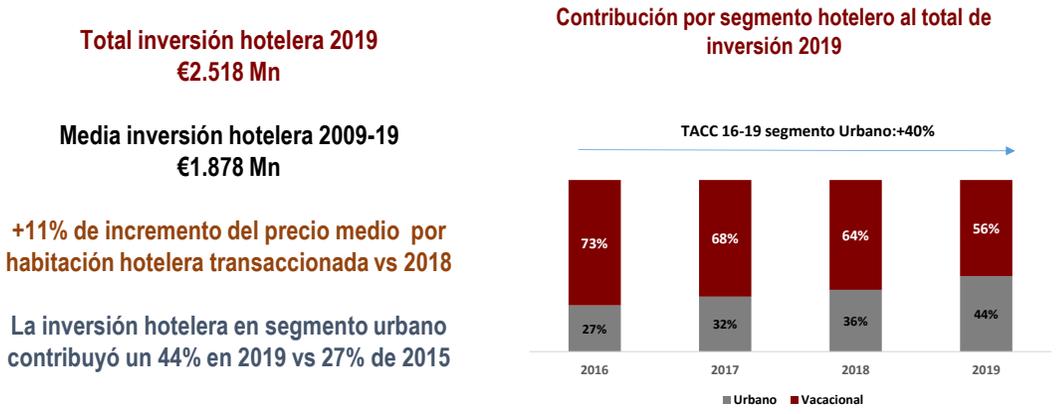


Fuente: INE, Exceltur, Cristies & Co, ODCE, Comisión europea e Informe de mercado mayo 19 BME-JLL, Organización Mundial de Turismo (OMT) y Hosteltour, Ministerio de Industria y Comercio, Christies & Co e Colliers International

A pesar del deterioro de las buenas perspectivas de la industria provocado por el Covid-19, la situación es proclive de cara a detectar oportunidades alineadas con la estrategia del Grupo en términos de rentabilidad (II/II)

5 Durante 2018 se produjo un aumento a niveles récords de la inversión hotelera en España, continuando en 2019 en niveles superiores (+34%) a la media de los últimos años.

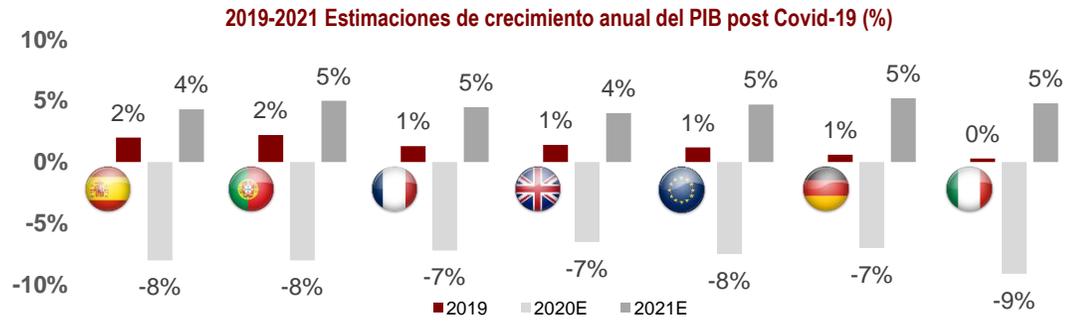
6 En España, a finales de 2019 y antes del brote de Covid-19, se esperaba que la cantidad invertida en reformas y construcción de hoteles en España fuera de unos 2.300 millones de euros



Debido al impacto económico de Covid-19 y la declaración del estado de emergencia por el gobierno español, se puede esperar que la cantidad invertida en renovación y construcción de hoteles en España disminuya.

7 En base a nuevas estimaciones post Covid-19 de los organismos oficiales, se estiman impactos de entorno al 8% de caída en PIB para las principales economías Europeas, aunque con fuerte repunte en el año 2021 y posteriores

8 El modelo de negocio de la Compañía, la estrategia de creación de valor a medio- largo plazo y el estado de la cartera de activos, podría mitigar el impacto provocado por el Covid-19



- La pandemia de COVID-19 ha afectado principalmente el poder de generación de ingresos de sólo tres de las nueve propiedades que componen la cartera de la Compañía, que son nuestras únicas propiedades operativas.
- Las propiedades no operativas no se han visto directa y materialmente afectadas por el brote de COVID-19 ya que actualmente no están generando ingresos. Esta circunstancia, unida al hecho de que la estrategia de contratos de arrendamientos prevé un alquiler mínimo fijo destinado a proteger a la Compañía contra la disminución de los ingresos generados por los operadores de hoteles, lo que ha reducido el impacto actual y directo del brote de COVID-19 en la capacidad de generación de ingresos
- En cuanto a nuestras propiedades no operativas, el brote de COVID-19 no ha tenido un impacto relevante en sus respectivos contratos de arrendamiento, en el calendario de renovación y desarrollo o en las respectivas fechas de apertura

Fuente: INE, Exceltur, Cristies & Co, ODCE, Comisión europea e Informe de mercado mayo 19 BME-JLL, Organización Mundial de Turismo (OMT) y Hosteltour, Ministerio de Industria y Comercio, Christies & Co e Colliers International

Datos de contacto



María Pardo
Directora de Relación con Inversores y Comunicación

*Email: mariapardo@mhre.es
Paseo de la Castellana 102
28046 Madrid*

Teléfono: 91 185 17 10

