

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, QUE SE ELEVA COMO PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 17 Y 18 DE DICIEMBRE DE 2019, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

1. OBJETO DEL INFORME

El Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate I, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Millenium**”) ha acordado convocar una Junta General extraordinaria los días 17 y 18 de diciembre de 2019, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración como punto Segundo del Orden del Día, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por importe efectivo (entre nominal y prima de emisión) máximo de 250.000.000,00 euros y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo (el “**Aumento sin DSP**”). Se incluye como **Anexo I** al presente informe el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General en relación con el punto Segundo del Orden del Día.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”).

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296 y 297 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que el acuerdo de Aumento sin DSP conlleva necesariamente la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital, que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Por su parte, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a

efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General.

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año, excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones.

Por su parte, de conformidad con lo previsto por el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco de un aumento de capital, los administradores deben elaborar un informe en el que se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indiquen las personas a las que hayan de atribuirse, que deberá acompañarse, en el caso de las sociedades anónimas, de un informe elaborado por un experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, en relación con (i) el valor razonable de las acciones de la Sociedad, (ii) el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y (iii) la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Este informe, junto con el informe que emitirá BDO Auditores, S.L.P., en su condición de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid a solicitud de la Sociedad, responde a los requerimientos antes referidos.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL

En línea con la estrategia anunciada a través del documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad ha seguido incrementando una atractiva cartera de potenciales oportunidades de inversión en activos inmobiliarios gracias a la probada capacidad del equipo gestor de Millenium para originar operaciones. De dicha cartera, el valor de los inmuebles bajo análisis por parte de Millenium asciende a un importe aproximado de 800 millones de euros. Por tanto, en caso de materialización, estas potenciales oportunidades podrán implicar desembolsos significativos para la Sociedad en el corto o medio plazo.

En este sentido, bajo el punto Primero del Orden del Día, el Consejo de Administración propone a la Junta General extraordinaria de accionistas la aprobación de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 150.000.000,00 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y a un precio de emisión de 5,00 euros por acción (el **"Aumento con DSP"**).

Por otro lado, en el caso de que la demanda sea satisfactoria y el mercado muestre interés en la suscripción de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración propone a la misma Junta, bajo el punto Segundo del Orden del Día, la aprobación del Aumento sin DSP, esto es un aumento de capital adicional, también mediante aportaciones dinerarias, por un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 250.000.000,00 euros, si bien, en este caso, con exclusión del derecho de suscripción preferente. El precio de emisión de las acciones objeto del Aumento sin DPS se fijaría por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor neto de los activos (*net asset value* o "NAV") de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, según se determine por el Consejo de

Administración. Además, de acuerdo con lo previsto en la propuesta de acuerdo, el tipo de emisión del Aumento sin DSP no podrá ser inferior a 5,00 euros por acción (en adelante, el “**Tipo Mínimo de Emisión**”).

En consecuencia, si las circunstancias de mercado fueran propicias para captar un volumen de recursos superior a los 150.000.000,00 millones de euros previstos para el Aumento con DSP, el Consejo de Administración estaría facultado para ejecutar conjuntamente el Aumento sin DSP, en la cuantía y forma que estime conveniente. La necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez en el mercado siguen existiendo oportunidades de inversión que deben valorarse con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para el accionista.

En definitiva, el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad estos dos aumentos de capital combinados, al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad, en un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 400.000.000,00 euros, se encuentra justificado en la medida en que permitiría captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe avanzando en su estrategia a corto y medio plazo. En el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, estas ampliaciones de capital permitirían a Millenium alcanzar una capitalización superior, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor, disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurar en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender esas oportunidades y, por consiguiente, facilitar la materialización del portfolio de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad.

En relación con el tipo de emisión previsto para el Aumento sin DSP, objeto de este informe, debe apuntarse que este se realizaría a un precio en todo caso superior o igual al Aumento con DSP, lo que implicaría un beneficio para los accionistas actuales de la Sociedad.

Sin perjuicio de ello, es de reseñar que la aprobación del presente aumento de capital no conlleva necesariamente su ejecución ni, en su caso, que la misma fuera por el importe íntegro acordado, ya que únicamente se llevaría a cabo si las circunstancias así lo aconsejaban y por el importe estrictamente necesario. Por ello, el aumento se propone sujeto a que, a juicio del órgano de administración y atendiendo al interés social, pueda no ejecutarse total o parcialmente por no ser necesario o conveniente y, en consecuencia, con posibilidad de suscripción incompleta, de lo que se daría cuenta al mercado a través de los mecanismos correspondientes y a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre con posterioridad a dicha decisión.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

El aumento de capital que se propone realizar incluye la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de Millenium, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital. Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a

efecto el aumento de capital mediante el procedimiento que se describe a continuación. De conformidad con el régimen aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de Millenium donde se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indiquen las personas a las que hayan de atribuirse.

A continuación, se analiza el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del Aumento sin DSP: en el primer apartado se expone la modalidad de colocación propuesta, en el segundo se justifica, desde la perspectiva del interés social, la exclusión del derecho de suscripción preferente y en el tercero y último se justifica el cumplimiento de la obligación legal de que el tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponda con su valor razonable.

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA MODALIDAD DE COLOCACIÓN.

El Consejo de Administración de la Sociedad, considera que el modo más eficaz y adecuado de alcanzar los objetivos buscados y aprovechar, a la vez, la actual coyuntura de los mercados es instrumentar la emisión de nuevas acciones a través de una colocación privada, que podría llevarse a cabo con el asesoramiento y la intervención de varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales.

A estos efectos, en caso de aprobarse el presente acuerdo de Aumento sin DSP, se realizaría una colocación privada de las nuevas acciones de Millenium que se emitirán en ejecución del aumento a que se refiere este informe entre inversores que tengan la consideración de inversores cualificados y estratégicos, así como otros clientes de banca privada, tanto nacionales e internacionales y teniendo en cuenta las exigencias para que conforme a la legislación aplicable la ampliación de capital no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes fuera de España, todo ello para dotar de mayor rapidez a la operación.

En este sentido, se contempla la posibilidad de adjudicar una parte significativa de las nuevas acciones de Millenium que se emitirán en ejecución del Aumento sin DSP, a uno o varios inversores “ancla”. La colocación de paquetes entre uno o varios inversores “ancla” es una práctica relativamente habitual en el marco de operaciones como el aumento de capital cuya ejecución se propone a los accionistas de la Sociedad al mejorar la percepción de la Sociedad en el mercado, por la confianza que dicha inversión representa en las perspectivas futuras de la Sociedad por parte de estos inversores, y facilitar la colocación del resto de las nuevas acciones emitidas entre los actuales accionistas y nuevos inversores. Para ello, se analizará el perfil y las características particulares de estos potenciales inversores con el fin de garantizar que su incorporación contribuya a mejorar el posicionamiento y la percepción de la Sociedad en el mercado y a su vez que dicha incorporación sea conveniente desde el punto de vista del interés social.

A estos efectos, tal y como consta en la propuesta de acuerdo de Aumento sin DSP elevada a la Junta General, el tipo de emisión se fijaría por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor neto de los activos (*net asset value* o “NAV”) de la Sociedad a 31 de diciembre de

2019, según se determine por el Consejo de Administración. En cualquier caso, el Aumento sin DSP se realizaría a un precio igual o superior al Tipo Mínimo de Emisión, esto es, 5,00 euros.

Una vez se haya establecido el tipo de emisión de las nuevas acciones, el Consejo de Administración procederá a ejecutar el aumento de capital, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los Estatutos Sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital como consecuencia del procedimiento de colocación institucional.

3.2 MOTIVOS DE INTERÉS SOCIAL QUE AVALAN LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de Millennium. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la ley y, especialmente, con lo relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. En particular, porque (a) permitiría realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento resulta idóneo para alcanzar el fin buscado con la ampliación de capital y (c) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado, según se detalla a continuación.

(a) Conveniencia del aumento de capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad

Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente (véase el apartado 2), el Aumento sin DSP está plenamente justificado por razones de interés social. En este sentido, una vez que la Sociedad ya ha invertido o comprometido la inversión de recursos (entre propios y ajenos) por un volumen superior a los fondos propios captados en el marco de su incorporación al mercado MAB-SOCIMIs, el Consejo de Administración propone a la Junta General dos ampliaciones de capital, anteriormente descritas. Si las circunstancias de mercado fueran propicias para captar un volumen de recursos superior a los 150.000.000,00 millones de euros previstos para el Aumento con DSP, el Consejo de Administración estaría facultado para ejecutar conjuntamente el Aumento sin DSP, en la cuantía y forma que estime conveniente que, como se ha apuntado, se realizaría a un precio igual o superior al Aumento de Capital con DSP.

Ello permitiría a Millennium reunir nuevos recursos con los que abordar nuevas oportunidades de adquisición de inmuebles que le permitan continuar con su estrategia de inversión.

(b) Idoneidad de la realización del aumento de capital mediante una colocación privada

El método propuesto para llevar a cabo la operación de captación de fondos, a través de una colocación privada de las nuevas acciones a emitir, no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social.

En efecto, bajo el punto Primero del Orden del Día, se propone a la Junta General el Aumento con DSP, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, en el que los accionistas tendrán derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

En el caso de que el mercado se muestre propicio y, a juicio del Consejo de Administración, las circunstancias así lo aconsejen, el Consejo lanzaría el Aumento sin DSP, lo que se realizaría mediante una colocación privada entre inversores cualificados y estratégicos, así como otros clientes de banca privada.

En efecto, de acuerdo con la práctica de mercado, esta técnica permitiría la captación de recursos propios en los términos descritos reduciendo el riesgo inherente al carácter volátil de los mercados. Resulta relevante poner de manifiesto que este tipo de operaciones son utilizadas de forma habitual por los grandes emisores en los mercados internacionales de capitales, y que han sido empleadas por diversas sociedades cotizadas españolas debido, principalmente, a su flexibilidad y eficiencia.

Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales por los grandes emisores de capital en este tipo de procedimientos y con observancia de la normativa que previene el abuso de mercado.

Con el fin de acreditar con mayor detalle la idoneidad de la operación propuesta, a continuación se hacen constar las ventajas de esta estructura frente a otras alternativas que fueron consideradas y descartadas, principalmente respecto de una eventual ampliación del importe del Aumento con DSP. El Consejo de Administración de Millenium considera que estas ventajas pueden dividirse en dos principales. A saber:

- Combinación de dos alternativas.

El Consejo de Administración entiende que el procedimiento propuesto para llevar a cabo el aumento de capital es que permite ejecutarlo con mayor flexibilidad, y siempre sobre la base del Tipo Mínimo de Emisión.

En efecto, las principales alternativas que podrían permitir obtener de forma paralela una captación de recursos y, al mismo tiempo, un aumento del nivel de capital podrían ser (i) un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente o (ii) un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con exclusión de los derechos. Pues bien, el Consejo considera que una combinación de ambas opciones es la alternativa óptima para la ejecución del levantamiento de recursos que pretende la Sociedad.

- Oportunidad para aumentar la liquidez de la acción y la base accionarial de Millenium.

Tras su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil en julio de 2019, y a pesar de la ampliación de capital cerrada en el marco de dicho proceso, Millenium cuenta con una importante concentración de accionistas, fundamentalmente inversores cualificados y estratégicos, con posiciones de más de un 5% en el capital de la Sociedad. Además, la estabilidad accionarial ha determinado que las acciones de la Sociedad tengan por el momento una limitada frecuencia y liquidez en el mercado, habiendo sesiones en las que no se negocia ninguna acción.

En este sentido, el Aumento sin DSP propuesto para su colocación privada supone una gran oportunidad para dar entrada a nuevos accionistas cualificados y estratégicos, así como otros clientes de banca privada, atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor, es decir, permite potencialmente aumentar y diversificar la base accionarial de Millenium. Ello, unido a la superior capitalización resultante de la Sociedad, se estima que puede contribuir a estimular la liquidez del valor.

El Consejo considera que esta circunstancia es beneficiosa para la generalidad de los accionistas y, por ende, para el interés social, en la medida en que favorece la mayor dimensión y profundidad del mercado, contribuyendo a la correcta formación del precio de cotización de las acciones en el mercado y mitigando la volatilidad de su cotización, y porque puede redundar en un mayor seguimiento por parte de los analistas que aumente a su vez el interés de otros inversores en las acciones de Millenium.

(c) Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente.

Por último, el Consejo de Administración de Millenium desea informar de que la medida de la exclusión cumple sobradamente con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los hipotéticos inconvenientes que eventualmente podrían causarse a los actuales accionistas de la Sociedad.

En primer lugar, los accionistas de Millenium que deseen aumentar su inversión en el proyecto de la Sociedad tienen a su disposición el Aumento con DSP, que se realizaría a un precio igual o inferior al del Aumento sin DSP y, por tanto, en condiciones económicas más ventajosas. Además, aquellos accionistas de Millenium que sean inversores cualificados o estratégicos, así como otros clientes de banca privada, podrían asimismo participar en este Aumento sin DSP. Por otro lado, los accionistas de Millenium que no reúnen esa cualidad también se beneficiarán de la entrada de fondos para la Sociedad que es previsible tenga lugar a través del proceso de colocación propuesto. Teniendo en cuenta además las condiciones actuales de mercado, el precio de cotización de las acciones de Millenium y el tipo mínimo de emisión que se ha previsto así como el incremento de la liquidez que esta colocación producirá, cabe esperar que los accionistas de carácter minorista interesados en aumentar su inversión en Millenium podrán adquirir más acciones por una vía alternativa al del ejercicio del derecho de suscripción preferente o la participación en la colocación, acudiendo al mercado con posterioridad a la operación para comprarlas en condiciones de precio similares a las ofrecidas en el aumento de capital.

En segundo término, porque la Sociedad considera que los importantes beneficios que se derivan para la Sociedad de la ampliación de capital propuesta y a los cuales se ha ido haciendo referencia a lo largo del presente informe hacen patente, a juicio del Consejo de Administración, el debido equilibrio entre estos y los inconvenientes que podrían causarse a los actuales accionistas que decidieran no participar en la operación o no pudieran hacerlo por su carácter minorista.

Por lo demás, conviene igualmente destacar que los términos de la operación permiten descartar cualquier dilución económica de los actuales accionistas de la Sociedad, ya que las nuevas

acciones se emitirán a valor razonable, habiéndose fijado el Tipo Mínimo de Emisión en 5,00 euros por acción, esto es, el precio de emisión del Aumento con DSP.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el Consejo de Administración de Millenium estima que el aumento de capital referido en el presente informe está plenamente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el Aumento sin DSP objeto de este informe, estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de Millenium.

3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE VALOR RAZONABLE DEL TIPO MÍNIMO DE EMISIÓN PROPUESTO.

El artículo 308.2.c) de la LSC exige que el valor nominal de las nuevas acciones más, en su caso, el importe de la prima de emisión se corresponda con el valor que resulte del informe del experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se propone la emisión de las nuevas acciones a un tipo de emisión por acción que se fijaría por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor neto de los activos (*net asset value* o “NAV”) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, según se determine por el Consejo de Administración.

En cualquier caso, se ha propuesto un Tipo Mínimo de Emisión equivalente al precio del Aumento con DSP de 5,00 euros por acción.

Por tanto, a juicio del Consejo de Administración, el Tipo Mínimo de Emisión previsto cumple con las exigencias legales previstas y se corresponde, cuando menos, con el valor razonable de las acciones de Millenium.

En todo caso, tal y como se ha indicado, de conformidad con lo exigido por el artículo 308.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital, el tipo de emisión de las acciones debe corresponderse con el valor real que resulte del informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, BDO Auditores, S.L.P., quien deberá emitir el correspondiente informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se pretende suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Como se ha mencionado anteriormente, dicho informe, junto con el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados de manera concurrente con la convocatoria de la Junta General de accionistas de la Sociedad que será convocada para su celebración los días 17 y 18 de diciembre de 2019, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, que se celebre para la adopción, en su caso, del aumento de capital objeto del presente informe.

En Madrid, a 4 de noviembre de 2019

* * *

Anexo I

PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

SEGUNDO.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR UN IMPORTE MÁXIMO DE 50.000.000,00 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE UN MÁXIMO DE 50.000.000,00 DE NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE UN EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN ÍNTEGRAMENTE CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL ACUERDO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.a) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.

1. Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe efectivo (nominal más prima) máximo de 250.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 50.000.000,00 nuevas acciones ordinarias de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación, de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de reducir el importe efectivo de 250.000.000,00 euros de fondos propios que se pretende incrementar con el aumento de capital acordado si, por razones puramente técnicas, resultara aconsejable dicha reducción con el objeto de cuadrar la suma del valor nominal total y la prima de emisión que finalmente se determine.

2. Tipo de emisión

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, o en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal del aumento de capital y el número de acciones ordinarias a emitir; y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción emitida.

En su decisión, el Consejo de Administración atenderá a los siguientes parámetros:

- *el importe nominal total del aumento de capital será como máximo de 50.000.000,00 euros;*

- el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 50.000.000,00 acciones; y
- el tipo de emisión se fijará por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor neto de los activos (net asset value o “NAV”) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, según se determine por el Consejo de Administración. En cualquier caso, el tipo de emisión no podrá ser inferior a 5,00 euros por acción.

3. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al Consejo de Administración, con expresas facultades de destitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este Acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este Acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

4. Destinatarios

Las acciones emitidas se distribuirán entre inversores cualificados y estratégicos, así como entre otros clientes de banca privada, tanto nacionales e internacionales, mediante un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación privada.

5. Exclusión del derecho de suscripción preferente

Atendiendo a las exigencias del interés social de la Sociedad y con el fin de permitir que las nuevas acciones sean suscritas por los inversores cualificados y estratégicos a los que se refiere el apartado 4 anterior, se acuerda excluir totalmente el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

6. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de un euro por acción más, en su caso, una prima de emisión que será fijada por las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud del apartado 13 del presente Acuerdo, siguiendo los criterios utilizados usualmente en las ofertas de suscripción de valores. El tipo de emisión será el que resulte de sumar el nominal y la prima de emisión así fijada.

7. Desembolso de las nuevas acciones

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

8. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

9. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

10. Suscripción incompleta

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

11. Incorporación de las nuevas acciones al mercado MAB-SOCIMIs

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el MAB-SOCIMIs así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMIs y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

13. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5 de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- a) *Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución;*
- b) *Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso, los destinatarios, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la oferta de*



Millennium Hotels
Real Estate

- suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;
- c) *Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;*
 - d) *Modificar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital;*
 - e) *Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*
 - f) *Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo, documento de ampliación y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Mercado Alternativo Bursátil, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por el Mercado Alternativo Bursátil y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;*
 - g) *Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con la vertiente internacional, en su caso, de la oferta de suscripción, incluyendo el International Offering Memorandum en sus versiones preliminar y definitiva, así como realizar cualquier actuación, declaración o gestión que pudiera ser precisa ante las autoridades competentes de los Estados Unidos o de otros países en los que se ofrezcan acciones en virtud de la oferta de suscripción y, en particular, ante la SEC (Securities Exchange Commission), incluida, en su caso, la solicitud de las exenciones que resulten convenientes.*
 - h) *Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Aumento de Capital.*
 - i) *Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo, en particular, uno o varios contratos de colocación o aseguramiento de la oferta de suscripción, en su caso, que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, las manifestaciones y garantías de la Sociedad previstas en la carta de mandato o cualesquiera otras que sean habituales en*



Millennium Hotels
Real Estate

este tipo de contratos, contratos de agencia, contratos de depósito en relación con los fondos recaudados en el aumento de capital o preacuerdos referidos a los citados contratos de colocación o aseguramiento, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, incluyendo a título enunciativo y no limitativo contratos de préstamo de valores y de opción de sobre-adjudicación (green shoe) con el fin de que puedan ser atendidos posibles excesos de demanda de la oferta pactando las comisiones y los demás términos y condiciones que estime convenientes, incluidos compromisos de no emisión o transmisión (lock-up) de acciones de la Sociedad o valores análogos por parte de la Sociedad y los actuales accionistas de la Sociedad y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso;

- j) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;*
- k) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;*
- l) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;*
- m) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear incorporadas al mercado MAB-SOCIMIs;*
- n) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital.*
- o) Ejecutar conjuntamente y combinar en una sola emisión el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo y un aumento de capital con reconocimiento del derecho de suscripción preferente que pudiera aprobar la Junta General de Accionistas bajo el punto Primero del orden del día;*
- p) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y*
- q) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.*



Millennium Hotels
Real Estate