



Millennium Hotels
Real Estate

*Excelente exposición a activos hoteleros
emblemáticos*

Resultados 2019
4 de marzo de 2020





Millenium Hotels
Real Estate



Disclaimer

Esta presentación no constituye ni forma parte de, y no debe ser interpretada como, ninguna oferta de venta o emisión o invitación a comprar o suscribir, ni ninguna solicitud de oferta de compra o suscripción de valores de la Sociedad, ni constituirá la base de, ni se podrá confiar en ella ni en el hecho de su distribución en relación con ningún contrato o decisión de inversión.

Se hace constar expresamente que estos materiales no se entenderán, en ningún caso, dirigidos a personas residentes en países en los que la distribución de estos materiales o la realización de cualquier oferta de valores pudiera dar lugar a cualquier obligación de notificación, información o registro. Los inversores y potenciales inversores en acciones de la Sociedad deberán realizar una investigación independiente por su cuenta y una valoración del negocio y de la situación financiera de la Sociedad.

No se podrá confiar en la información contenida en esta presentación o en su integridad para ningún propósito. Ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, es o será realizada por o en representación de la Sociedad, cualquiera de sus directivos, o sus respectivas filiales o agentes, o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o asesores o cualquier otra persona en referencia a la precisión, integridad o veracidad de la información o las opiniones contenidas en esta presentación y, en caso de confiar en ellas, será a su propio riesgo. Además, ninguna responsabilidad u obligación (tanto directa como indirecta, contractual, extracontractual o de otro modo) es o será aceptada por la Sociedad, cualquier directivo, o cualquier otra persona en relación con la referida información o las opiniones o cualquier otra cuestión en relación con esta presentación o sus contenidos o de otra forma que surja en relación con ellas. En consecuencia, cada una de estas personas renuncia a toda responsabilidad, ya sea extracontractual, contractual o de otro tipo, con respecto a esta presentación o a la información contenida en la misma.

Esta presentación puede incluir declaraciones sobre previsiones de la Sociedad. Todas las declaraciones aparte de las referidas a datos históricos incluidas en este comunicado, incluyendo, sin limitación, aquellas referidas a nuestra situación financiera, estrategias de negocio, planes de gestión y objetivos u operaciones futuras deben entenderse como meras previsiones. Estas previsiones implican riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores, los cuales podrían ocasionar que nuestros resultados actuales, rendimientos o logros, o resultados industriales, sean materialmente diferentes de aquellos expresa o implícitamente indicados en estas estimaciones. Las previsiones están basadas en numerosas asunciones en referencia a nuestras estrategias de negocio presentes y futuras y en el entorno en el cual esperamos operar en el futuro. Las previsiones se refieren a la fecha de este comunicado y expresamente renunciamos a cualquier obligación de emitir cualquier actualización o revisión de las previsiones de este comunicado, cualquier cambio en nuestras expectativas o cambio en cualesquiera sucesos, condiciones o circunstancias en las cuales estas previsiones se basan. Las previsiones de futuro se refieren a la fecha de este comunicado y nadie se compromete a actualizar o revisar públicamente dichas previsiones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros u otros. Por consiguiente, no se debe depositar una confianza indebida en ninguna de las previsiones a futuro contenidas en este comunicado.

En la medida de lo posible, los datos sobre la industria, el mercado y la posición competitiva contenidos en este comunicado provienen de fuentes oficiales o de terceros. En general, las publicaciones, estudios y encuestas de terceros del sector afirman que los datos que contienen se han obtenido de fuentes que se consideran fiables, pero que no se garantiza la exactitud o integridad de dichos datos. Aunque la Sociedad cree razonablemente que cada una de estas publicaciones, estudios y encuestas ha sido preparada por una fuente confiable, la Sociedad no ha verificado de manera independiente los datos contenidos en las mismas. Además, algunos de los datos sobre la industria, el mercado y la posición competitiva contenidos en este comunicado provienen de investigaciones y estimaciones internas de la Sociedad basadas en el conocimiento y la experiencia de la dirección de la Sociedad en los mercados en los que opera el Grupo. Si bien la Sociedad cree razonablemente que dichas investigaciones y estimaciones son razonables y confiables, 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. Por consiguiente, no se debe depositar una confianza indebida en ninguno de los datos sobre la industria, el mercado o la posición competitiva contenidos en este comunicado.

Este comunicado contiene medidas alternativas de rendimiento según el Reglamento Delegado (2019/979 de la Comisión de 14 de marzo de 2019) y las Directrices de ESMA sobre medidas alternativas de rendimiento de 5 de octubre de 2015. Otras sociedades pueden calcular tal información financiera de forma diferente o usar tales medidas con propósitos diferentes que los de la Sociedad, lo que limita la comparabilidad de estas medidas. Estas medidas no deben ser consideradas como alternativas a las establecidas en la información financiera de la Sociedad, tienen un uso limitado y pueden no ser indicativas de los resultados de las operaciones. Los destinatarios de este comunicado no deben depositar una confianza excesiva en esta información.

Los contratos de arrendamientos de los hoteles Carrera de San Jerónimo de Madrid y del Proyecto La Hacienda San Roque se encuentran actualmente en fase de negociación. Las referencias a los mismos se incluyen a título ilustrativo. Mediante la recepción de este comunicado usted acepta estar obligado por las limitaciones anteriores.



Millennium Hotels
Real Estate



Índice

1. Principales Hitos Corporativos
 2. Resultados 2019
 3. Evolución de la Cartera y Pipeline
 4. Evolución en Bolsa y Estructura de capital
 5. Entorno de mercado
 6. Ampliaciones de capital
 7. Conclusiones
 8. Anexos
- Balance y PYG Consolidados 2019
 - Equipo Directivo y Consejo de Administración.
 - Detalle de Activos en Cartera.



Millenium supera ampliamente la totalidad de los compromisos adquiridos en 2019

Exitosa ampliación de capital hasta los €250 M, en un contexto de mercado con alta volatilidad, lo que demuestra el atractivo de la estrategia

- Ampliaciones de capital por valor total de €191M, lo que sitúa los recursos propios de la compañía en €250M.
- Líderes en el mercado español de SOCIMIS en captación de fondos vía ampliación de capital en los últimos 30 meses
- Accionariado estable y con vocación de permanencia. Free float >52%
- La presencia del equipo directivo en el capital del grupo es una muestra más de su implicación y compromiso.

Ejecutadas las inversiones previstas en 6 meses: Más de **200 M invertidos en 2019**

GAV⁽¹⁾ de cartera de 319 M€

LTV⁽³⁾ del 29%

- **GAV de 319⁽¹⁾ M€**, en activos de alta calidad y potencial de valor. Incremento próximo al +11% vs. coste de adquisición⁽⁴⁾
- **En 2019 se han invertido más de 200 M€ en activos de alta calidad** y potencial de valor, habiéndose incorporado al perímetro el Hotel Radisson Bilbao, el edificio de la calle Rioja 26 que ha posibilitado ampliar de 62 a 89 las habitaciones del hotel Radisson Collection Sevilla (Plaza Magdalena), el hotel Alma Sevilla (Plaza San Francisco) compuesto por 2 edificios anexos, el hotel Meliá Bilbao, Hotel Carrera de San Jerónimo de Madrid, un activo en Córdoba que forma parte de un conjunto de activos pendientes de cierre y el Proyecto La Hacienda.
- **Contratos suscritos con operadores hoteleros de primer nivel, basados en una renta variable (70%-75% del EBITDA) con un mínimo garantizado (5,5% renta fija en cartera actual en rentabilidad)** que limitan el riesgo y aporta rentabilidades atractivas en contextos económicos diversos.
- Pipeline por valor próximo a €900M: zonas prime de principales ciudades, hoteles de 4 y 5 estrellas en reconversión y en rentabilidad

Creación de valor en línea con nuestros objetivos

EPRA NAV/precio oferta +9,2%
Revalorización MAB +8%⁽²⁾ en solo 6 meses

- El **EPRA NAV por acción se situó en 5,46 €/acción; un +9,2%** por encima del precio de la oferta realizada en junio (5€/acción)
- **Millenium se ha revalorizado un 8% en Bolsa⁽²⁾ desde su estreno en el MAB y hasta cierre de 2019 vs un -0,55% del IGBM⁽²⁾ y un +1,6% del Ibex 35⁽²⁾**



Lo que permite afrontar la próxima fase de expansión desde una posición sólida y ventajosa

(1) Fuente CBRE, Instituto de Valoraciones y Savills Aguirre Newman a 31 de diciembre de 2019 por importe de 317,6 millones de euros + Anticipo de activos,

(2) Fuente Bolsa de Madrid a cierre de diciembre de 2019

(3) LTV calculado como deuda financiera con entidades de crédito/GAV

(4) Coste de adquisición calculado como precio de compra más costes de transacción + CAPEX invertido hasta cierre de diciembre de 2019



Millenium cumple la totalidad de los compromisos adquiridos en 2019

Resultados por encima de las previsiones 2019⁽²⁾

Ingresos 4,54 M€

Resultado Operativo 23,53 M€

Resultado Neto de 22,8M€

- **Los Ingresos aumentan un 77% vs 2018 hasta 4,54 M€, situándose un 20% por encima de las previsiones aportadas en la incorporación al MAB (3,78 M€)⁽²⁾** como consecuencia de la aportación a los ingresos de los Hoteles Lucentum y Via Castellana durante los 12 meses del año vs 2018, así como de las adquisiciones de activos en rentabilidad incorporados al perímetro en diciembre 2019, principalmente Hotel Meliá Bilbao.
- **Resultado Operativo de 23,5 M€ vs 2,2M€ de 2018**, debido fundamentalmente al incremento de valor de los activos. Dicha cantidad se sitúa por encima de las previsiones que se aportaron con motivo de la incorporación al MAB de 1,27 M€⁽²⁾.
- **Resultado neto de 22,8 M€ vs 1,58 M€ de 2018**, y vs 0,15 M€⁽²⁾ de las previsiones que se aportaron con motivo de la incorporación al MAB, debido a lo explicado anteriormente.

Aprobación en Junta General de Accionistas de 2 ampliaciones de capital por un importe agregado de 400M€ a ejecutar en 1S2020 ⁽¹⁾

- Con el objetivo de aumentar el tamaño de la cartera con las oportunidad detectadas en el mercado que cumplen con los criterios estratégicos de Millenium, mejorar la eficiencia operativa y aumentar la liquidez del valor.
 - ✓ Ampliación de 150 M€ con derecho de suscripción preferente a un precio de 5 €/acción.
 - ✓ Ampliación de 250 M€ con exclusión de derecho de suscripción preferente en función del NAV de cierre de ejercicio y no inferior a 5 €/acción.
- La ejecución de las ampliaciones de capital requiere la aprobación y registro de un folleto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).
- Esta previsto que el periodo de suscripción preferente de la primera ampliación comience a finales de marzo de 2020 ⁽¹⁾



Lo que nos permite afrontar la próxima fase de expansión desde una posición sólida y ventajosa

(1) El folleto informativo relativo a la oferta está pendiente de aprobación por la CNMV. Una vez aprobado, se pondrá a disposición de los inversores en el domicilio social y en las páginas web del emisor y la CNMV. 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.
(2) Téngase en cuenta que las previsiones de incorporación al MAB se realizaron en base a la normativa contable PGC y en octubre de 2019 el Consejo de Administración aprobó el cambio de normativa contable a IFRS



Resultados por encima de las previsiones de junio de 2019 ⁽³⁾

Pérdidas y Ganancias Consolidadas (IFRS)	2018	2019	2019/2018	Guidance 2019	Var%/guidance
Ingresos Netos ⁽²⁾	2.564.453	4.538.994	77%	3.779.000	20,1%
Resultado de Explotacion	2.167.273	23.531.981	x10,9	1.266.000	x18,6
Resultado neto	1.584.202	22.784.970	x14,4	151.000	x150,9

- **La cifra de ingresos aumenta un 77% hasta 4,54 millones de euros debido** por un lado a la aportación de los hoteles de Vía Castellana y Lucentum durante los 12 meses del año por primera vez y a los activos incorporados en rentabilidad al perímetro del Grupo, principalmente Meliá Bilbao en diciembre 2019.
 - ✓ Esta cifra supera en un 20%, los 3,78 M€⁽³⁾ de las previsiones que se aportaron con motivo de la incorporación al MAB.
 - ✓ De los 8 activos que componen el perímetro de Millenium, únicamente 3 y el Golf de Alcaidesa han contribuido en ingresos en 2019 y sólo dos lo han hecho durante los 12 meses del año.
- **Resultado de Explotación de 23,53 millones de euros**, lo que supone multiplicar por casi 11 veces el registrado en 2018, debido fundamentalmente al incremento de valor de los activos por importe agregado de 25,9 millones de euros ⁽²⁾.
- **Resultado Neto de 22,78 M de euros** como resultado de la buena evolución de las rentas, del aumento del perímetro del Grupo y por el incremento del valor de la cartera de acuerdo a las valoraciones realizadas por experto independiente a cierre de 2019⁽²⁾. Esta cifra supera ampliamente las proyecciones que se aportaron con motivo de la incorporación al MAB (0,15 M€)⁽³⁾



(1) Con fecha 8 de octubre de 2019 el Consejo de Administración acordó el cambio de normativa contable de PGC a IFRS.

(2) CBRE, Savills Aguirre Newman e Instituto de valoraciones a cierre de 31 de diciembre de 2019

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



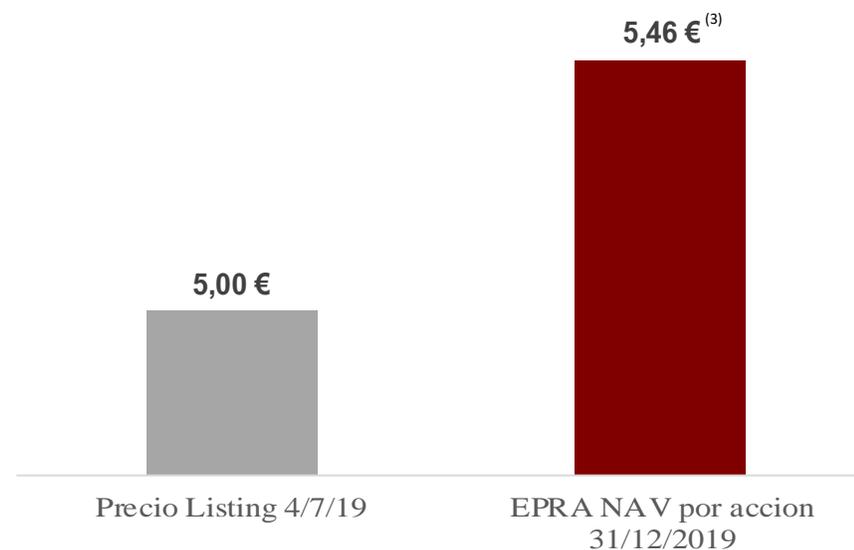
Creación de Valor y Sólido Balance

Balance Consolidado (IFRS)	2018	2019
Total Activos Inmobiliarios	74.500.000	307.464.233
Deuda Bruta Entidades de Crédito	-32.982.503	-92.362.752
Caja	20.495.410	46.255.540
Deuda neta ⁽¹⁾	-12.487.093	-46.107.212
LTV ⁽²⁾	44%	29%
Tipo de interes medio	2,3%	1,7%
Vencimiento medio de la deuda	8	10

- **Aumento del total de activos inmobiliarios derivados del intenso proceso de inversión llevado a cabo en 2019** por un importe de más de 200 millones de euros, de la significativa revalorización experimentada por los activos en 2019 y del beneficio derivado de la combinación de los negocios (25,9 M€)
- **Reducción del coste medio de la deuda en un -26% hasta el 1,7%**, como consecuencia de que los nuevos prestamos sobre activos adquiridos se han contratado con mejores condiciones.
- **Disminución en un -34% del nivel de endeudamiento hasta un LTV del 29% desde el 44% de cierre de 2018**, debido a que las adquisiciones de 2S19 se han realizado con un nivel de apalancamiento medio menor que las que formaban parte con anterioridad a dicha fecha del perímetro del Grupo. Dicha cifra se encuentra significativamente por debajo del límite del 50% establecido en la Política de Gestión de la Compañía.

EPRA NAV ⁽³⁾ de la sociedad **+9,2%** vs precio incorporación al MAB

En solo 6 meses



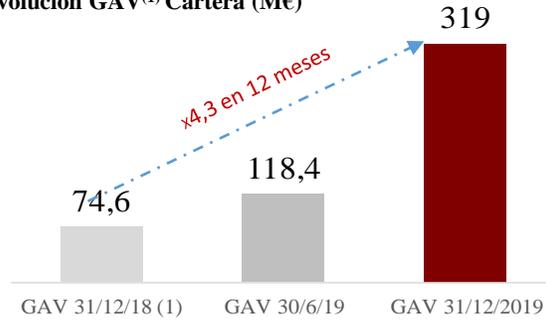
(1) Deuda financiera neta=Deuda bruta con Entidades de Crédito- Efectivo y Equivalentes
 (2) LTV calculado como deuda financiera bruta/valor de los activos a cierre de 2019
 (3) Calculado en base a la normativa EPRA



Evolución valor de la Cartera (GAV) 2019

8 Hoteles	4* superior, 5*	100% hoteles lujo, en zona prime de principales ciudades	1,217 habitaciones	Exposición 100% España
-----------	-----------------	--	--------------------	------------------------

Evolución GAV⁽¹⁾ Cartera (M€)



Distribución del estado de la cartera

37% en operación
47% en reconversión
15% en desarrollo

Fecha estimada del total cartera en operación 1T22

Categoría	2020				2021				2022				Número Habitaciones	M2
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4		
Via Castellana	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	228	11.938
Hotel Lucentum	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	169	9.790
Melia Bilbao	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	211	19.624
Radisson Collection Sevilla				X	X	X	X	X	X	X	X	X	89	6.738
Radisson Collection Bilbao					X	X	X		X	X	X	X	137	11.325
Alma Sevilla					X	X	X		X	X	X	X	29	2.595
Carrera San Jeronimo									X	X	X	X	144	10.005
Proyecto La Hacienda San Roque								X	X	X	X	X	210	20.737
TOTAL													1.217	92.752

Rentabilidad sobre coste de adquisición objetivo estimada en cartera estabilizada > 6,5%
TIR objetivo estimada en cartera estabilizada > 9%

- ✓ GAV⁽¹⁾ de 319 millones de euros , +11% vs coste de adquisición⁽²⁾
- ✓ Más de 200 millones invertidos en 2019.
- ✓ 25,9 M€ de revalorización experimentada por los activos y beneficio derivado de la combinación de los negocios en 2019
- ✓ Liquidez de 46 millones de euros.
- ✓ LTV del 29%.

Pipeline de alta calidad pendiente de ejecutar en España y Portugal

c.900 M€

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

Pipeline TIR estimada en cartera estabilizada > 9%, en línea con el objetivo del grupo



(1) Fuente CBRE, Intitulo de Valoración y Savills Aguirre Newman a 31 de diciembre de 2019 por importe de 317,6 millones de euros + Anticipos de activos

(2) EL coste de adquisición incluye el precio de compra, los gastos de transacción y el CAPEX invertido hasta cierre de 2019

Nota 1: Además Millennium es propietaria de un activo en Córdoba, que forma parte de un conjunto de activos en fase de incorporación al perímetro del Grupo.

Nota 2: El proyecto La Hacienda San Roque, esta sujeto a aprobación del proyecto urbanístico

X: En operación



Millennium Hotels

Real Estate

Cartera de Activos equilibrada de alta calidad y potencial de valor

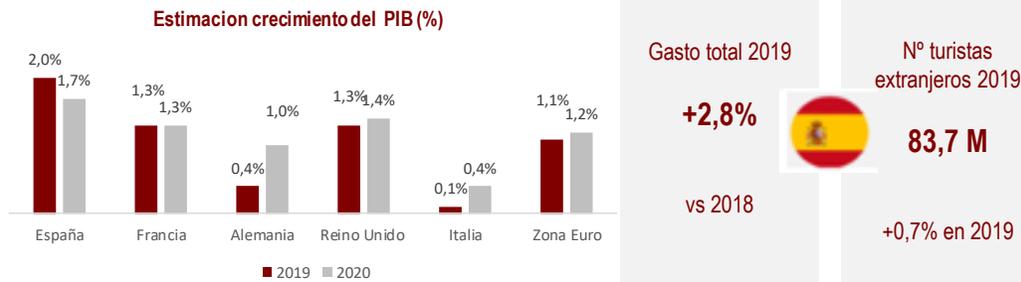
En operación 37%/GAV ⁽¹⁾			En reconversión 47%/ GAV ⁽¹⁾			En desarrollo 15%/ GAV ⁽¹⁾	
Madrid	Alicante	Bilbao	Sevilla	Bilbao	Sevilla	Madrid	Costa del Sol
Hotel Via Castellana	Hotel Lucentum	Meliá Bilbao	Hotel Radisson Sevilla	Radisson Bilbao	Hotel Alma Sevilla	Carrera San Jerónimo	La Hacienda-San Roque
★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
<ul style="list-style-type: none"> Número de habitaciones: 228 Tipología del hotel: Bleisure Operador: Hotusa Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada Incorporado al perímetro en octubre de 2018. 	<ul style="list-style-type: none"> Número de habitaciones: 169 Tipología del hotel: Leisure Operador: Hotusa Tipo de contrato: Renta fija Incorporado al perímetro en febrero 2018. 	<ul style="list-style-type: none"> Número de habitaciones: 211 Tipología del hotel: Lujo Operador: Meliá Incorporado al perímetro en noviembre 2019 	<ul style="list-style-type: none"> Apertura estimada 4T 2020 Número de habitaciones: 89 Tipología del hotel: Lujo Operador: Radisson Collection Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada Edificio principal incorporado al perímetro en 2018 y anexo en 1S2019. 	<ul style="list-style-type: none"> Apertura estimada 1T2021 Número de habitaciones: 137 Tipología del hotel: Lujo Operador: Radisson Collection Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada Incorporado al perímetro en 1S2019. 	<ul style="list-style-type: none"> Apertura estimada 2T2020 Número de habitaciones: 29 Tipología del hotel: Lujo boutique Operador: Alma Hoteles Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada Incorporado al perímetro en 2019. Consta de dos edificios 	<ul style="list-style-type: none"> Apertura estimada: 1T222 Nº de habitaciones: 144 Tipología del hotel: Lujo Incorporado al perímetro en octubre 2019 Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada⁽²⁾ Operador: Marriot⁽²⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> Apertura estimada: Diciembre 2021 Nº habitaciones: 150+60⁽³⁾ Tipología del hotel: Lujo Incorporado al perímetro en diciembre 2019. Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada⁽²⁾ Operador: Internacional⁽²⁾

TIR objetivo en cartera estabilizada > 9%

(1) Fuente CBRE, Savills Aguirre Newman e Instituto de valoraciones a 31 de diciembre de 2019 + anticipo de activos
 (2) En negociación
 (3) Proyecto sujeto a aprobación

El entorno de mercado continua siendo favorable, lo que nos permite detectar oportunidades alineadas con la estrategia del Grupo en términos de ubicación, calidad y rentabilidad

1 España seguirá creciendo por encima de la media de la Unión Europea y se consolida nuevamente como el segundo país del mundo por número de turistas y gasto total en turismo.



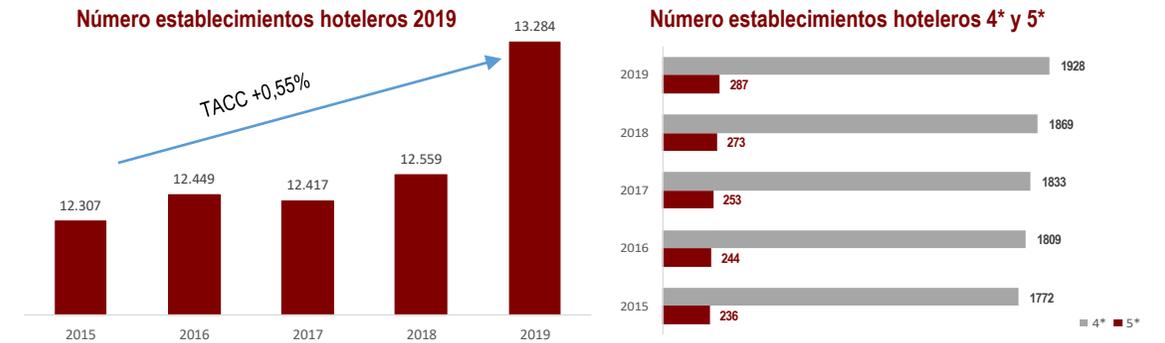
2 Las métricas hoteleras continuaron mejorando un año más en 2019, de acuerdo a los últimos datos publicados por el INE

- 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.
- El ADR aumento un +2,5% en 2019 y
- El REVPAR por su parte lo hizo en un 3,2%.

3 El turismo urbano y en concreto el de hotel de lujo (5*), en el que se centra la estrategia de Millennium continúa creciendo a ritmos superiores 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) y un incremento del 1,4% vs el ADR registrado por los establecimiento de máxima categoría en 2018.
- El incremento de REVPAR hoteles de categoría 5* en 2019 fue de +3,8%, por encima de la media nacional
- La estancia media nacional en hoteles de 5* en 2019 fue de 3,52 días, vs 3,16 días de la media nacional.

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*.



5 Lo que ha producido un aumento a niveles récords de la inversión hotelera en España en 2018, continuando en 2019 en niveles superiores (+34%) a la media de los últimos años. La inversión hotelera en hoteles urbanos continua aumentando su contribución al total de inversión por 4º año consecutivo

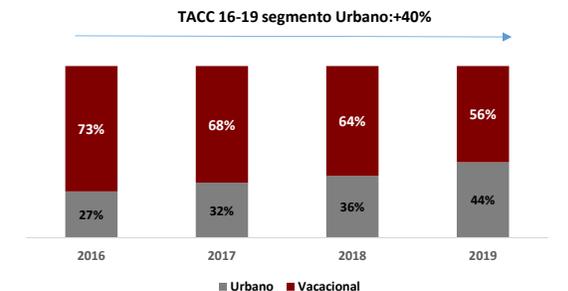
Total inversión hotelera 2019
2.518 M€

Media inversión hotelera 2009-2019
1.878 M €

+11% de incremento del precio medio por habitación hotelera transaccionada vs 2018

La inversión hotelera en segmento urbano contribuyó un 44% en 2019 vs 27% de 2015

Contribución por segmento hotelero al total de inversión 2019





La operación: Ampliación de capital aprobada en Junta de 18 de diciembre de 2019 a ejecutar en 2020



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 M€, de los cuales el primero de hasta 150M€ se estructura** con derechos de suscripción preferente de los accionistas actuales a un valor de 5€ por acción.
- La ejecución de las ampliaciones de capital exige el registro y aprobación de un folleto informativo relativo a la oferta con la CNMV, el cual ya se encuentra en trámite, estimando que el folleto esté registrado y el periodo de suscripción preferente comience a mediados del mes de marzo de 2020.

Fechas objetivo estimadas de suscripción ⁽¹⁾

- 1. Ampliación de hasta 150M€: FINAL MARZO / ABRIL DE 2020.**
- 2.- Ampliación hasta 250M€: MAYO 2020** en relación al valor por acción que se desprenda de la valoración auditada de la sociedad de la compañía a cierre de 31/12/2019.

Objetivo de las ampliaciones:

- Incrementar la cartera con las oportunidades de inversión detectadas** por el equipo gestor de Millennium, lo que permitirá a la Sociedad avanzar en su estrategia a corto y medio plazo.
- Aumentar la eficiencia operativa de la Sociedad y la base accionarial y free float de la compañía.**

	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, adquirentes de DSP en el mercado, y en caso de no completarse otros inversores	Inversores nacionales e internacionales

DSP=Derecho de suscripción preferente

(1) El folleto informativo relativo a la oferta está pendiente de aprobación por la CNMV. Una vez aprobado, se pondrá a disposición de los inversores en el domicilio social y en las páginas web del emisor y la CNMV. 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



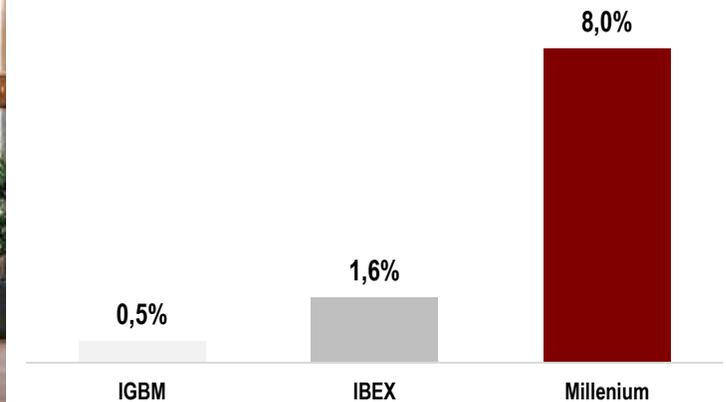
Millennium Hotels
Real Estate

Millennium Hotels en el MAB

Mercado	Mercado Alternativo Bursatil (MAB)
Ticker	YMHRE
Codigo ISIN	ES0105407003
Primer día de cotización	4 de julio 2019
Precio inicial de cotización	5 €
Número Total de Acciones	50.000.000
Capitalización Inicial	250.000.000 €



Evolucion 4 jul-31 dic 2019



Positiva evolución en el MAB: capitalización* de 270 millones de euros : +8% vs precio de listing de 4 de julio de 2019

*Nota: a cierre de diciembre 2019/fuente Bolsa de Madrid



Estratégicos

Completar las inversiones previstas en la cartera actual

- Entrada en rentabilidad de la mayoría de los activos antes de fin de 2021

Ejecutar las dos ampliaciones de capital por importe agregado de hasta 400 millones aprobadas por la Junta General

- Objetivo de alcanzar una cartera formada por alrededor de 20 activos hoteleros de alta calidad, localizados en zonas prime de las principales ciudades y zonas turísticas de España y Portugal, ganar eficiencia operativa y ampliar la base accionarial.
- Tras las ampliaciones de capital, iniciar los tramites de incorporación al Mercado Continúo una vez la cartera este estabilizada

Aumentar la Liquidez del valor

- Ampliación de la base accionarial
- Incorporación al Mercado Continúo

Objetivos a corto medio plazo



Financieros

Eficiencia Operativa

- Rentabilidad objetivo de los activos sobre coste de adquisición cartera estabilizada > 6,5%
- Gastos de estructura de la SOCIMI < 1,5% NAV del Grupo.
- Salarios fijos < 1% del NAV del Grupo. A partir de un NAV de 400 M€ no se producirán incrementos de salarios fijos.
- Tasa impositiva del 0%, siempre que se cumplan los criterios establecidos en la normativa vigente.

Solidez del Balance

- Apalancamiento (LTV) objetivo < 50%

Maximizar la rentabilidad para el accionista

- TIR objetivo en cartera estabilizada > 9%

El plan de negocio de Millenium Hotels combina la creación de valor a través de adquisición de activos inmobiliarios hoteleros o con potencial de uso hotelero mediante un proceso de transformación o reposición para posteriormente dedicarlos al arrendamiento a cadenas hoteleras que operan en el segmento del lujo (4* superior o 5*), todo ello bajo un formato de contrato basado en una renta fija y una renta variable que permite maximizar la rentabilidad a la vez que se limita el riesgo.

Resumen y Conclusiones

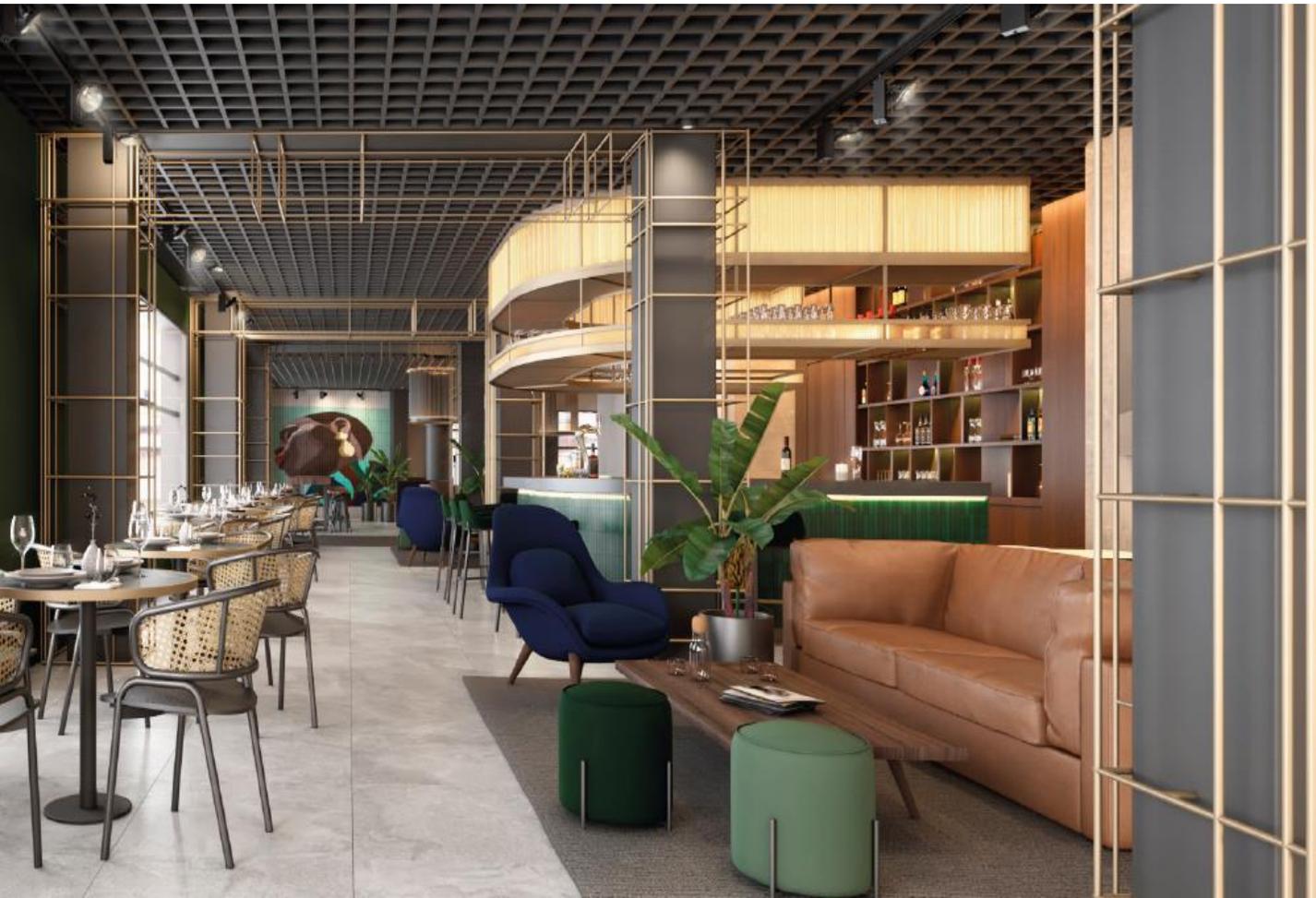


- 1 La positiva evolución de la compañía durante el año 2019**, sumado al éxito de la ampliación de capital ejecutada durante el mes de junio 2019, ha consolidado a Millenium Hoteles como una referencia del sector y una de las 15 mayores Socimis inmobiliarias del mercado español, y demuestra la confianza 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 a 31/12/2019 (+4,6x vs diciembre 2019)
- 2 Estrategia que crea valor:** La revalorización del NAV de la sociedad en un 9,2% hasta los 5,46 €/acc., confirma la creación de valor y el potencial de la estrategia Value Added, lo cual igualmente se ha visto refrendado por la positiva evolución del precio de la acción desde su estreno a cotización (+8% a cierre de 2019 vs precio de la oferta).
- 3 Cartera prime a ratios con claro potencial:** Ser capaces de crear y ejecutar proyectos, versus adquirirlos ya reposicionados, permiten conformar una cartera de alta calidad a ratios por metro cuadrado y de coste por habitación atractivos
- 4 Gran recorrido de revalorización:** La transformación de los activos genera constantes incrementos de valor durante el proceso de reposicionamiento: en primer lugar hasta la puesta en funcionamiento de los hoteles, y posteriormente hasta la estabilización de la cartera (segundo/tercer año desde su puesta en funcionamiento).
- 5 Capacidad de ejecución:** Millenium ha invertido más de 200 millones de euros durante el 2019, lo que supone un valor GAV de cartera de 319⁽¹⁾ millones de euros excluyendo el CAPEX pendiente.
- 6 Pipeline potencial por valor próximo a 900 millones de euros** en activos de alta calidad ubicados en los principales polos turísticos y ciudades de España y Portugal
- 7 La compañía cotiza en el MAB, aplicando cierta normativa y procedimientos propios del Mercado Continuo**, Mercado al que valorará incorporarse una vez finalice los procesos de reposicionamiento y la cartera de activos se encuentre estabilizada.
- 8 El contexto de mercado continúa siendo favorable:** capacidad de detección de oportunidades, aumento del turismo de calidad y elevada demanda por parte de clientes y operadores hoteleros de lujo por implantarse en España.
- 9 Ampliamente preparados para afrontar la siguiente fase de expansión**, para lo cual la Junta General Celebrada el pasado 18 de diciembre aprobó 2 aumentos de capital por un importe agregado de hasta 400 millones de euros a ejecutar en 2020 una vez que la CNMV apruebe y registre el folleto exigido por la normativa vigente

(1) Fuente . Valoraciones a 31 de diciembre de 2019 realizadas por CBRE Savills Aguirre Newman e Instituto de valoraciones , lo que suma 317,6. Cifra a la que hay que sumar anticipos a cuenta de nuevos activos para la adquisición de activos.



Millennium Hotels
Real Estate



Hechos Relevantes del período

- 7 Junio 2019: Documento de Información de Incorporación al MAB (DIIM)
- 27 Junio 2019: Adenda al Documento de Información de Incorporación al MAB (DIIM)
- 4 Julio 2019: Convocatoria Junta General Extraordinaria
- 23 Julio 2019: Gastos relativos al proceso de incorporación al MAB
- 24 Julio 2019: Publicación de los Acuerdos alcanzados en la Junta General Extraordinaria
- 10 de octubre de 2019: resultados 1S19 y valoración de activos
- 24 de octubre de 2019: Compra de acciones por parte de Ibervalles
- 31 de octubre de 2019: Adquisición Hotel Carrera de San Jerónimo (antiguo Hotel Asturias)
- 8 de noviembre 2019: Adquisición Meliá Bilbao
- 11 de noviembre 2019: Acuerdos del Consejo de Administración
- 14 de noviembre 2019: Convocatoria de Junta general de Accionistas
- 15 de noviembre 2019: Convocatoria de Junta general de Accionistas
- 19 de diciembre de 2019: Acuerdos Junta General de Accionistas
- 27 de diciembre de 2019: Adquisición La Hacienda San Roque

Hechos Relevantes posteriores al cierre del período

- 8 de enero de 2020: Participaciones Significativas



Millennium Hotels
Real Estate



Anexos

- 1 *Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Balance Consolidado 2019*
- 2 *Equipo directivo y Consejo de Administración*
- 3 *Desglose de Cartera*



Millennium Hotels
Real Estate

ANEXO 1 : Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada



Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada (IFRS)

	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	4.538.994	2.564.453
Aprovisionamientos	(34.241)	-
Otros ingresos de explotación	27.624	-
Gastos de personal	(5.751.158)	(344.271)
Otros gastos de explotación	(1.035.290)	(812.207)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	19.046.629	1.020.549
Amortización del inmovilizado	(94.868)	(38.124)
Deterioros del inmovilizado	-	(404.054)
Beneficios en combinaciones de negocios	6.835.482	-
Otros resultados	(1.191)	180.927
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	23.531.981	2.167.273
Ingresos financieros	-	314.899
Gastos financieros	(713.473)	(666.437)
RESULTADO FINANCIERO	(713.473)	(351.538)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	22.818.508	1.815.735
Impuestos sobre beneficios	(33.538)	(231.533)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERÍODO	22.784.970	1.584.202

En euros



Balance Consolidado (IFRS)

ACTIVO	31/12/19	31/12/18
ACTIVO NO CORRIENTE	319.933.723	75.147.952
Inmovilizado material	12.229.073	476.746
Inversiones inmobiliarias	307.464.233	74.500.000
Inversiones financieras a largo plazo	240.417	3.426
Activos por Impuesto diferido	-	167.780
ACTIVO CORRIENTE	54.566.770	22.724.752
Existencias	127.329	34.896
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.468.281	874.639
Inversiones financieras a corto plazo	645.827	144.767
Otros activos corrientes	69.793	1.175.040
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	46.255.540	20.495.410
TOTAL ACTIVO	374.500.493	97.872.704

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/19	31/12/18
PATRIMONIO NETO	266.898.446	59.723.327
PASIVO NO CORRIENTE	93.600.979	35.626.261
Deudas a largo plazo	87.892.257	32.122.860
Pasivos por impuesto diferido	5.708.722	3.503.401
PASIVO CORRIENTE	14.001.068	2.523.116
Provisiones a corto plazo	53.034	53.034
Deudas a corto plazo	6.985.588	2.127.288
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.930.363	342.794
Otros pasivos corrientes	32.083	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	374.500.493	97.872.704

En euros

ANEXO 2: Equipo directivo y Consejo de Administración



Equipo Directivo



Javier Illán Plaza
Presidente y Consejero Delegado

26 años de experiencia



Remigio Iglesias
Director de desarrollo de negocio

25 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

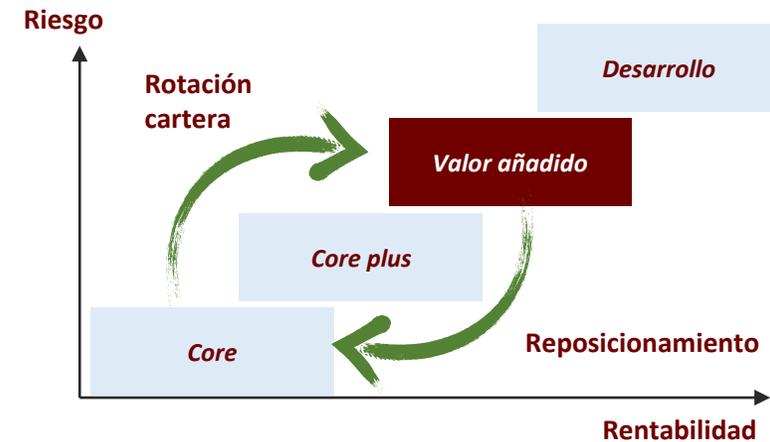


Miguel Torres
Director Financiero

20 años de experiencia

Equipo directivo con amplia experiencia y reconocimiento en el sector

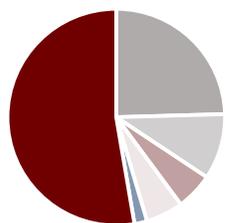
- ✓ **Equipo directivo con amplia experiencia, más 20 años de media en el sector inmobiliario español** ejecutando de manera exitosa estrategias de reposicionamiento, rotación de activos y especialmente en reconversión de activos icónicos para su venta o puesta en rentabilidad
- ✓ **Accesibilidad y sólido capital relacional**, siendo fuente continua de nuevas oportunidades de inversión
- ✓ **Salarios fijos: máximo hasta un 1% del NAV de la compañía.** A partir de 400 millones de NAV los salarios fijos no aumentan
- ✓ **Plan de incentivos sujeto a la consecución de objetivos**





Millennium Hotels
Real Estate

Estructura accionarial



■ Ibervalles	24,8%	■ Pelham	10%	■ Alzady España	5,6%
■ Siemprelara	5,6%	■ Equipo Directivo	2%	■ Free Float	52%

- **Accionariado estable** y con vocación de permanencia
- **El 46% del capital en participaciones significativas:** Ibervalles: 24,83%, Pelham: 9,93%, Alzady España: 5,6%, Siemprelara SL: 5,6%
- **El equipo directivo posee una participación cercana al 2% en el accionariado** alineándose con los intereses del accionista
- **Amplio porcentaje de Free Float con un 52%⁽¹⁾** del total del accionariado con 462 inversores a cierre de 2019
- **Prevision de ampliación de la base accionarial**

Gobierno Corporativo



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)
- Reuniones frecuentes
- **Cuenta con:**
 - **Comisión Auditoría y Control de Riesgos**
 - **Comisión Nombramientos y Retribuciones**



Millennium Hotels
Real Estate

ANEXO 3: Cartera de Activos

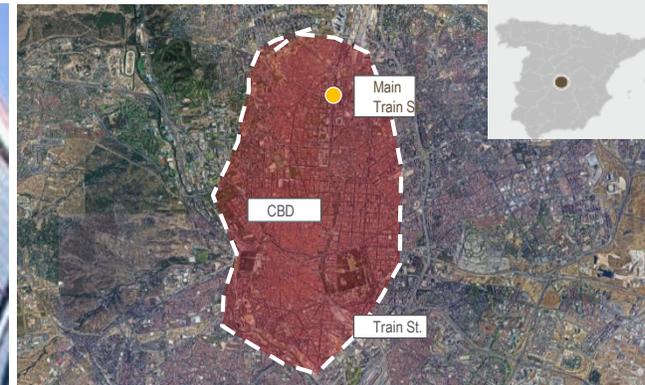




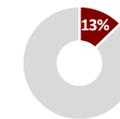
Cartera de Activos en rentabilidad

1 Vía Castellana (Madrid): Activo de calidad en el centro del área de negocios en Madrid

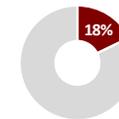
Datos clave	Hotel Urbano	228 Habitaciones	M ² 11.938	GAV € 40,7 M	CAPEX pendiente € 0 M	4* Negocios
-------------	--------------	------------------	--------------------------	-----------------	--------------------------	-------------



Dirección: Paseo de la Castellana, 220, 28046 Madrid



Proporción en cartera
GAV/Numero Habitaciones



Situado en el Paseo de la Castellana, en una privilegiada ubicación dentro del área de oficinas más importante, junto a las famosas Torres Kío y las Cuatro Torres Business Área (CTBA), en la zona financiera en expansión, próximo al Palacio de Congresos y al Estadio Santiago Bernabéu

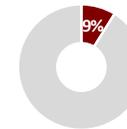
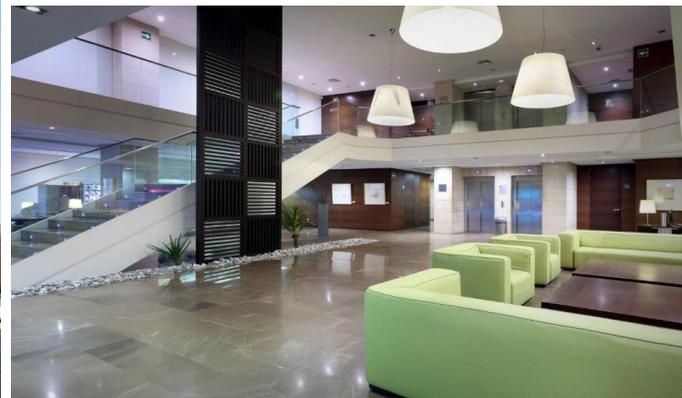
Adquirido sin necesidad de inversión en renovación a medio plazo

Su estratégica ubicación garantiza su valor subyacente y su potencial de reconversión a otros usos inmobiliarios

Cartera de Activos en rentabilidad

2 Hotel Lucentum (Alicante): Hotel de 4 estrellas en el centro urbano de Alicante y a 800 metros del paseo marítimo

Datos clave	Hotel Urbano	169 Habitaciones	M ² 9.790	GAV € 28,1 M	CAPEX pendiente € 0 M	4* Bleisure
-------------	--------------	------------------	-------------------------	-----------------	--------------------------	-------------



Proporción en cartera
GAV/Numero Habitaciones



Alicante se ha consolidado como uno de los destinos urbanos más estables y sólidos para el turismo, con una óptima combinación en turismo vacacional y de negocio. Además, es una de las ciudades con mejores comunicaciones (aeropuerto internacional, AVE, autopistas, etc.)

Ubicación excelente tanto para turismo de negocios como de ocio

Excelente evolución gracias al crecimiento y consolidación de Alicante como una de las ciudades referencia en *bleisure*



3 Hotel Meliá (Bilbao): Hotel en magnífica ubicación, a escasos metros del Museo Guggenheim

Datos clave	Hotel Urbano	211 Habitaciones	19.623,95 m2	GAV € 50 M	5* moderno "ocio y negocio"
-------------	--------------	------------------	--------------	------------	-----------------------------



Hotel de 5 estrellas recientemente renovado en Bilbao con un enfoque hacia el lujo moderado

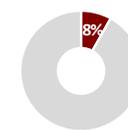
Hotel con gran potencial teniendo en cuenta el crecimiento de la ciudad de Bilbao en turismo de calidad, tanto de negocios como de ocio

Su estratégica ubicación es complementaria al proyecto Radisson Collection, más enfocado en lujo Premium y ubicación céntrica

Cartera de Activos en reconversión

4 Radisson Collection Sevilla: Reconversión en un hotel de lujo de dos activos colindantes en ubicación excepcional en el centro histórico de Sevilla

Datos clave	Hotel Urbano	89 Habitaciones	6.738 M ²	GAV €25,8 M	5* Lujo moderno
-------------	--------------	-----------------	----------------------	-------------	-----------------



Proporción en cartera
GAV/Numero Habitaciones

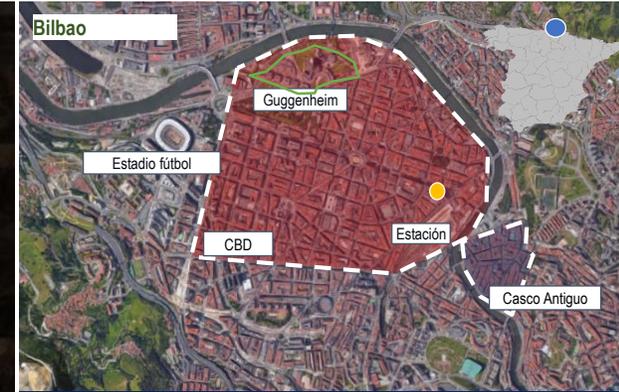


Sevilla se ha consolidado como uno de los polos turísticos más importantes de España y se estima que la cifra de turistas de calidad continúe en aumento

Este proyecto es un ejemplo claro del modelo de inversión y desarrollo de Millennium Hotels: Adquisición de (i) dos activos colindantes que no estaban en el mercado, (ii) en excelente ubicación, (iii) en destino turístico de primer nivel, (iv) reconversión de gran valor añadido a un proyecto de lujo con (v) marca internacional de prestigio

5 Radisson Collectio Bilbao (Bilbao): Reconversión en un hotel de lujo en una de las arterias principales de Bilbao

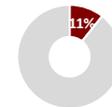
Datos clave	Hotel Urbano	137 Habitaciones	11.325 M ²	GAV €24,8 M	5 ^o Lujo moderno
-------------	--------------	------------------	-----------------------	-------------	-----------------------------



Dirección: Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao



Proporción en cartera
GAV/Numero Habitaciones



Bilbao es uno de los destinos de mayor crecimiento turístico en el segmento de calidad de carácter cultural, gastronómico y enológico

Adquisición y reconversión de un edificio singular y emblemático de la década de los 50, en manzana cerrada con tres fachadas a las calles Gran Vía Don Diego López Haro, Pedro Berasategui y Ledesma

Cartera de Activos en reconversión

6 Alma Sevilla: Hotel boutique en magnífica ubicación, frente al ayuntamiento, que consta de dos palacetes unidos

Datos clave	Hotel Urbano	29 Habitaciones	2.595 M ²	GAV €6,3 M	5* Boutique
-------------	--------------	-----------------	----------------------	------------	-------------



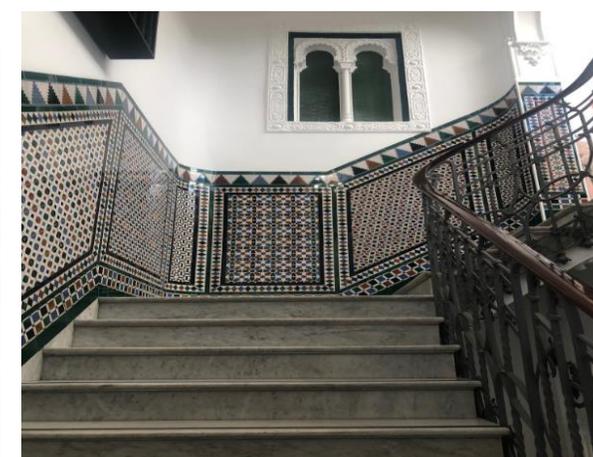
Proporción en cartera
GAV/Numero Habitaciones



AlmaHotels

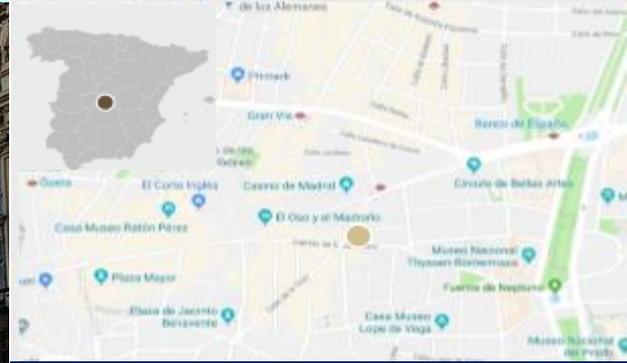
En Sevilla continúa existiendo una dificultad significativa para encontrar ubicaciones prime y con posibilidad de reconversión a hotel

El proyecto hotelero de Plaza de San Francisco supone la adquisición de dos edificios contiguos de oficinas y su reconversión a un hotel boutique de lujo.

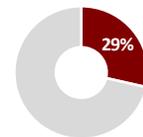


7 Hotel Carrera de San Jerónimo: Hotel en inmejorable ubicación, en el eje Gran Vía - Recoletos

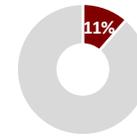
Datos clave	Hotel Urbano	144 Habitaciones	10.005 m2	GAV 91M	5° moderno "Lifestyle"
--------------------	---------------------	-------------------------	------------------	----------------	-------------------------------



Dirección: Carrera de San Jerónimo 9 y 11 de Madrid



Proporción en cartera
GAV/Habitaciones



El antiguo hotel Asturias con tres imponentes fachadas, se encuentra en una de las zonas más exclusivas de la capital, frente al complejo Four Seasons Canalejas, y a sólo unos pasos del Casino, La Puerta del Sol y la Gran Vía de Madrid. El edificio acogerá un hotel de 5 estrellas lujo, que aspira a convertirse en uno de los hoteles más representativos de la capital



8 La Hacienda San Roque Cádiz: Desarrollo de un resort de alta calidad, en primera línea de mar y en un entorno privilegiado

Datos clave	Resort vacacional	Amplio terreno + 2 campos de Golf de 18 hoyos con Casa Club de lujo	150 habitaciones + 60 llaves en residencias⁽¹⁾	En desarrollo	5* Lujo clásico
--------------------	--------------------------	--	--	----------------------	------------------------



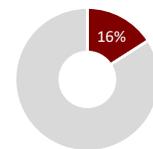
Desarrollo de un icónico proyecto hotelero y residencial "branded" en una primera línea de mar en San Roque, Cádiz, junto a Sotogrande

El proyecto contempla el desarrollo de un icónico proyecto hotelero y residencial "branded" en primera línea de mar en San Roque-Cádiz, junto a Sotogrande que incluye un hotel de 5 estrellas con todas las comodidades, villas de lujo, spa, zonas deportivas y de eventos, un beach club, así como 2 campos de golf de 18 hoyos cada uno (Alcaidesa Link y Heathland Golf).

Representaría el único resort moderno en primera línea de mar, rodeado de golf y con niveles de calidad de operadores de lujo internacionales

La inmejorable ubicación de los terrenos, el clima, la oferta gastronómica y la cercanía de las principales infraestructuras aeroportuarias de la Costa del Sol, convertirán el complejo en el más icónico y lujoso del sur de Europa

Proporción en cartera GAV/Habitaciones



1. Sujeto a aprobación de proyecto definitivo



Millenium Hotels
Real Estate



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