



**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE COMPENSACIÓN DE PÉRDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES CON CARGO A RESERVAS VOLUNTARIAS ESPECIALES, QUE SE SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 30 Y 31 DE MAYO DE 2023, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE, COMO PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El consejo de administración de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) formula el presente informe para justificar, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 286 y 318.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”), por remisión del artículo 335.c) de la referida ley, la propuesta de acuerdo de compensación de pérdidas con cargo a reservas voluntarias especiales por reducción de capital por importe de 12.012.157,25 euros, con base en el balance individual de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2022.

Esta propuesta de acuerdo se incluye como punto Segundo del orden del día de la próxima junta general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad convocada para el día 30 de mayo de 2023 en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario en esa convocatoria, el día 31 de mayo de 2023 en el mismo lugar, en segunda convocatoria.

Para que la referida propuesta de compensación de reservas voluntarias especiales pueda ser sometida a la aprobación de la junta general de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor de los referidos artículos 286 y 318.1 de la LSC, por remisión del artículo 335.c) de la referida ley, que el consejo de administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo, en la medida en que la reserva que se propone compensar solo es disponible con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital.

Asimismo, el artículo 287 de la LSC 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.

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

Teniendo en cuenta que, una vez sea aprobada por la junta general la aplicación del resultado del ejercicio 2022, está previsto que la cuenta “*Resultados negativos de ejercicios anteriores*” ascienda a un saldo negativo de 12.012.157,25 euros, el consejo de administración ha decidido proponer a la junta general una reducción de reservas voluntarias especiales por reducción de capital con la finalidad de



compensar las reservas negativas procedentes de las pérdidas del ejercicio 2022 reflejadas en el referido balance.

A estos efectos, se hace constar que el balance que servirá de base para dicha operación es el balance individual de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2022, integrado en las cuentas anuales de la Sociedad, y cuya aprobación se somete a la misma junta general bajo el punto Primero del orden del día. Este balance fue formulado por el consejo de administración de la Sociedad, como parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2022, en su reunión celebrada el 14 de marzo de 2023 y fue verificado por el auditor de cuentas de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., el 15 de marzo de 2023.

Según lo previsto en el artículo 322.2 de la LSC, en las sociedades anónimas no se podrá reducir el capital por pérdidas en tanto la sociedad cuente con cualquier clase de reservas voluntarias o cuando la reserva legal, una vez efectuada la reducción, exceda del 10% del capital. A estos efectos, se propone a la junta general aprobar una reducción de reservas voluntarias especiales con la misma finalidad.

De conformidad con lo reflejado en el citado balance, una vez aprobado el punto Primero del orden del día de la referida junta general, (i) la cuenta "*Resultados negativos de ejercicios anteriores*" del balance individual de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2022 ascendería a un saldo negativo de 12.012.157,25 euros; y (ii) a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dispone de "*Reservas voluntarias especiales por reducción de capital*" por importe de 38.628.943,94 euros.

En este sentido, con el objetivo de sanear y robustecer el balance de la Sociedad, se propone a la junta general la aplicación de un importe de 12.012.157,25 euros de la cuenta "*Reservas voluntarias especiales por reducción de capital*" a compensar íntegramente la cuenta de "*Resultados negativos de ejercicios anteriores*".

Una vez el importe de 12.012.157,25 euros de la cuenta "*Reservas voluntarias especiales por reducción de capital*" se aplique a compensar las pérdidas contabilizadas en la referida cuenta de "*Resultados de ejercicios anteriores*", esta última cuenta ascenderá a 0 euros, sin que se produzca ningún cambio en la cifra del capital social de la Sociedad como consecuencia de esta compensación.

Por último, se propone facultar al consejo de administración, con facultad expresa de sustitución, para la realización de cuantas actuaciones y otorgamiento de cuantos documentos fueran necesarios para la ejecución del acuerdo al que se refiere el presente informe.

### **3. PROPUESTA DE ACUERDO**

Sobre la base de todo lo anterior, la propuesta de acuerdo que se somete a aprobación de la junta general es la siguiente:



**“APROBACIÓN DE LA COMPENSACIÓN DE PÉRDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES POR IMPORTE DE 12.012.157,25 EUROS CON CARGO A RESERVAS VOLUNTARIAS ESPECIALES. DELEGACIÓN DE FACULTADES.**

*Aplicar, con el objetivo de sanear y robustecer el balance de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), un importe de 12.012.157,25 euros de la cuenta “Reservas voluntarias especiales por reducción de capital” a compensar íntegramente la cuenta de “Resultados negativos de ejercicios anteriores”, todo lo anterior sujeto a la previa aprobación del acuerdo Primero del orden del día de la presente junta general relativo, entre otros, a la aprobación de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2022 y la aplicación del resultado.*

*A este respecto, se hace constar que, una vez aprobado el punto Primero del orden del día de la presente junta general, (i) la cuenta “Resultados negativos de ejercicios anteriores” del balance individual de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2022 ascendería a un saldo negativo de 12.012.157,25 euros; y (ii) a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dispone de “Reservas voluntarias especiales por reducción de capital” por importe de 38.628.943,94 euros.*

*La ejecución del presente acuerdo se llevará a cabo una vez finalizado el plazo que, para ejercicio del derecho de oposición de los acreedores recogido en el artículo 334 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”), establece el artículo 336 de la citada norma.*

*De conformidad con el artículo 334 de la LSC, los acreedores de la Sociedad cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de compensación de pérdidas, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la compensación objeto del presente acuerdo.*

*El balance que sirve de base para la aprobación de la compensación de pérdidas es el cerrado a 31 de diciembre de 2022, que ha sido verificado por los auditores de cuentas de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., con fecha 15 de marzo de 2023 y se somete a la aprobación de la junta general de la Sociedad en virtud del punto Primero del orden del día de la presente junta.*

*Se acuerda facultar al consejo de administración, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, con expresas facultades de sustitución, para que pueda realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para la ejecución del presente acuerdo y, en particular, con carácter indicativo y no limitativo, para:*

- i) ampliar y desarrollar el presente acuerdo;*
- ii) llevar a cabo todos los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la LSC y demás normas aplicables, incluyendo, en su caso, la compensación de otras reservas no previstas en este acuerdo;*



- iii) *llevar a cabo los actos y trámites necesarios a fin de obtener los consentimientos y autorizaciones que se precisen para la plena efectividad de este acuerdo;*
- iv) *realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”), BME Growth de BME MTF Equity, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U., las Sociedades Rectoras de las Bolsas, el Servicio de Liquidación y Compensación de Valores y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, en relación con el presente acuerdo;*
- v) *otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la mejor ejecución del presente acuerdo;*
- vi) *redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con el presente acuerdo;*
- vii) *subsanan, aclarar, interpretar, precisar o complementar el presente acuerdo, o los que se produjeran en cuantas escrituras o documentos se otorgasen en ejecución de los mismos y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los Registros Oficiales de la CNMV, BME Growth de BME MTF Equity o cualesquiera otros; y*
- viii) *en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin de este acuerdo.”*

En Madrid, a 26 de abril de 2023