



Madrid, a 14 de noviembre de 2019

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

#### HECHO RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado convocar la Junta General de accionistas de la Sociedad, con carácter de extraordinaria, para su celebración en el Paseo de la Habana 74 de Madrid, el día 17 de diciembre de 2019, a las 18:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria.

Se prevé que la celebración de la Junta General tendrá lugar en segunda convocatoria, es decir, el 18 de diciembre de 2019, en el lugar y hora anteriormente señalados.

Se adjunta el texto íntegro del anuncio de convocatoria que ha sido publicada en la página web de la Sociedad: [www.milleniumhotelsrealestate.com](http://www.milleniumhotelsrealestate.com).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

**D. Juan Gómez-Acebo Saénz de Heredia**

**Secretario No Consejero del Consejo de Administración**

**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A.**

**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.  
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**1. LUGAR, FECHA Y HORA DE CELEBRACIÓN**

El Consejo de Administración de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la *Sociedad*), en su sesión celebrada el 4 de noviembre de 2019, ha acordado convocar a los accionistas a la Junta General extraordinaria de accionistas para su celebración en Paseo de la Habana, 74, 28036, Madrid, el día 17 de diciembre de 2019, a las 18:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria.

Se prevé que la celebración de la Junta General tendrá lugar en segunda convocatoria, es decir, el 18 de diciembre de 2019, en el lugar y hora anteriormente señalados.

**2. ORDEN DEL DÍA**

1. Aumento de capital con aportaciones dinerarias por importe nominal de 30.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de cuatro euros y por un importe total efectivo de 150.000.000,00 euros (nominal más prima de emisión), con reconocimiento 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.
2. 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.
3. Delegación de facultades.

**3. ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO A DISTANCIA**

Los derechos de asistencia, representación y voto de los accionistas se regularán por lo dispuesto en la ley y en los Estatutos Sociales vigentes.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, todos los accionistas de la Sociedad tendrán derecho de asistencia a la Junta General, cualquiera que sea el número de acciones del que sean titulares, siempre que tengan las acciones inscritas a su nombre en el

correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días naturales de antelación a aquel en que se vaya a celebrar la Junta General.

Cualquier accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para la Junta.

La representación podrá efectuarse mediante correspondencia postal dirigida al domicilio de la Sociedad (c/ Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid) remitiendo un escrito en el que conste la representación otorgada.

Los documentos en los que consten las representaciones para la Junta General de accionistas deberán incluir al menos las siguientes menciones: (i) la fecha de celebración de la Junta General de accionistas y el Orden del Día; (ii) la identidad del representado y del representante; (iii) el número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación; y (iv) las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del Orden del Día. De no incluirse instrucciones para el ejercicio del voto o de suscitarse dudas sobre el destinatario o el alcance de la representación, se entenderá que: (i) la delegación se efectúa a favor del Presidente del Consejo de Administración, (ii) se refiere a todos los puntos que integran el Orden del Día de la Junta General de accionistas y, (iii) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración. En el supuesto de que pudiera ser sometido a votación en la Junta General cualquier otro asunto que no figurase en el orden del día, siendo por tanto ignorado en la fecha de la delegación, el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuesta.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, salvo indicación expresa y con instrucciones precisas del representado en sentido contrario, en caso de que el representante se encuentre incurso en una situación de conflicto de interés, se entenderá que el representado ha designado, además, como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General de accionistas y, si este estuviese en situación de conflicto de interés, al Secretario de la Junta General de accionistas y, si este estuviese, a su vez, en situación de conflicto de interés, al Vicesecretario del Consejo de Administración, en caso de haber sido nombrado.

Asimismo, cualquier accionista que tenga derecho de asistencia podrá emitir su voto a distancia mediante correspondencia postal dirigida al domicilio de la Sociedad (Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid) remitiendo un escrito en el que conste el sentido del voto en todas las propuestas de acuerdo de la Junta General. De no indicarse el sentido del voto respecto de alguno de los puntos del orden del día, se entenderá que el voto es a favor de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

La representación y el voto a distancia solo serán válidos cuando sean recibidos por la Sociedad antes de las 23:59 horas del día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. De lo contrario, la representación se tendrá por no otorgada y el voto por no emitido.

La representación conferida y el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica podrá dejarse sin efecto mediante la asistencia personal del accionista o por revocación expresa

del accionista, efectuada por el mismo medio empleado para conferir la representación o emitir el voto, respectivamente, dentro del plazo establecido.

La Sociedad se reserva el derecho a modificar, suspender, cancelar o restringir los mecanismos de voto y delegación a distancia cuando razones técnicas o de seguridad lo requieran o impongan.

#### **4. DERECHO DE INFORMACIÓN**

De conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social (Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid) los siguientes documentos:

- (a) Este anuncio de convocatoria;
- (b) El modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia;
- (c) El texto íntegro de las propuestas de acuerdo del Consejo de Administración a adoptar, en su caso, por la Junta General de Accionistas en relación con cada uno de los puntos comprendidos en el Orden del Día, junto con los correspondientes informes relativos a:
  - (i) la propuesta de aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con derechos de suscripción preferente, que se eleva como punto Primero del Orden del Día a la Junta General; y
  - (ii) 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.

Asimismo, los accionistas tendrán derecho a pedir la entrega o el envío gratuito de los documentos indicados. Asimismo, se informa que dicha documentación está a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad: [www.milleniumhotelsrealestate.com](http://www.milleniumhotelsrealestate.com)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Todas estas solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social o su envío al mismo (Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid).

La petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por el responsable del registro de anotaciones en cuenta. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.

Por último, los accionistas podrán solicitar verbalmente, durante la celebración de la Junta General, las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

#### **5. COMPLEMENTO A LA CONVOCATORIA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital y 19 de los Estatutos Sociales, los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital

social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General de Accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que deberá recibirse en el domicilio social (Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

## **6. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Los datos personales que los accionistas remitan a la Sociedad para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad responsable de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, serán tratados por la Sociedad como responsable del tratamiento con la finalidad de gestionar la relación accionarial y el ejercicio de los derechos del accionista en la Junta General, gestionar y controlar la celebración de la Junta General y cumplir con sus obligaciones legales. Los datos serán comunicados al notario que asistirá y levantará el acta notarial de la Junta General. El tratamiento de datos es necesario para los fines indicados y las bases jurídicas que legitiman dichos tratamientos se basan en su relación de accionista y en el cumplimiento de obligaciones legales.

Estos datos podrán ser facilitados a terceros en el ejercicio del derecho de información previsto en la ley, o ser accesibles al público en la medida en que se manifiesten en la Junta General. Los datos personales serán conservados durante el desarrollo de la relación accionarial y, tras ello, durante un periodo de 6 años únicamente para poder hacer frente a cualesquiera acciones legales o contractuales, salvo que, excepcionalmente, fuera de aplicación un plazo de prescripción de cualesquiera acciones legales o contractuales superior.

El titular de los datos podrá ejercer el derecho de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad o cualesquiera otros derechos reconocidos por la normativa aplicable en materia de protección de datos, respecto a los datos tratados por la Sociedad. Dichos derechos podrán ser ejercitados con arreglo a lo dispuesto en la ley, dirigiendo un escrito a Millenium Hotels Real Estate I, S.A. (Paseo de la Castellana, 102, 2º, 28046 Madrid), adjuntando una copia de su DNI o documento identificativo equivalente. Los titulares de los datos también podrán presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

En caso de que en la tarjeta de delegación el accionista incluya datos personales referentes a otras personas físicas y en el caso de que un tercero asista a la Junta General como representante del accionista, dicho accionista deberá informarles de los extremos contenidos en los párrafos anteriores y cumplir con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que ésta deba realizar ninguna actuación adicional frente a los interesados.

En Madrid, a 14 de noviembre de 2019.

D. Juan Gómez-Acebo  
Secretario del Consejo de Administración

**PROPUESTAS DE ACUERDOS FORMULADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, S.A. A CELEBRAR LOS DÍAS 17 Y 18 DE DICIEMBRE DE 2019, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

Los acuerdos que el Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate, S.A. (la “Sociedad”) propone para su aprobación por la Junta General son los siguientes:

**PRIMERO.- AUMENTO DE CAPITAL CON APORTACIONES DINERARIAS POR IMPORTE NOMINAL DE 30.000.000,00 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE 30.000.000 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE UN EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON UNA PRIMA DE EMISIÓN UNITARIA DE CUATRO EUROS Y POR UN IMPORTE TOTAL EFECTIVO DE 150.000.000,00 EUROS (NOMINAL MÁS PRIMA DE EMISIÓN), CON RECONOCIMIENTO 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 por un importe de 30.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 4,00 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (nominal más prima de emisión) de 5,00 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas asciende a 120.000.000,00 euros, siendo el tipo de emisión total (nominal más prima de emisión) del aumento de capital de 150.000.000,00 euros.

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, atendiendo al número de acciones en autocartera y al tipo o precio de emisión, la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

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.

## **2. Plazo máximo de ejecución**

Corresponderá al órgano de administración, con expresas facultades de sustitución 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.

## **3. Destinatarios del aumento de capital**

El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes (las “**Entidades Participantes**”) a las 23:59 horas de Madrid del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas, así como de la posibilidad de ofrecer aquellas acciones que no hayan sido suscritas por titulares de derechos de suscripción preferente a terceros inversores de conformidad con la práctica habitual en la ejecución de aumentos de capital por sociedades cotizadas en mercados oficiales o no oficiales.

## **4. Suscripción de las acciones nuevas**

### **4.1. Período de Suscripción Preferente**

De conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tendrán derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes a las 23:59 horas de Madrid del día hábil bursátil inmediatamente anterior al de inicio del Período de Suscripción Preferente (tal y como se define este término a continuación).

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

De acuerdo con el artículo 305.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente tendrá una duración de un mes, iniciándose al día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (el “**Período de Suscripción Preferente**”).

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en el Mercado Alternativo Bursátil - Segmento SOCIMIs (MAB-SOCIMIs), en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados por los accionistas de la Sociedad a quienes se hayan atribuido, o por aquellos inversores o accionistas que los hayan adquirido en el mercado, se extinguirán automáticamente cuando finalice el Período de Suscripción Preferente.

#### **4.2. Periodos de suscripción y oferta de suscripción**

La suscripción de la emisión se realizará en uno o en varios periodos sucesivos de suscripción y en las condiciones y términos que determine el Consejo de Administración. A estos efectos, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos, así como fijar las condiciones y términos de los mismos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de los periodos.

En este sentido, la Sociedad podrá llevar a cabo una oferta de suscripción (la “**Oferta de Suscripción**”) de todas aquellas acciones no suscritas durante el Período de Suscripción Preferente.

Las acciones emitidas se repartirán entre inversores cualificados y estratégicos, así como otros clientes de banca privada, nacionales e internacionales, a los que vaya dirigida la correspondiente Oferta de Suscripción según determine el órgano de administración, o en quien este acuerde sustituir esta facultad.

#### **5. Compromisos de accionistas e inversores**

Está previsto que accionistas titulares de un porcentaje relevante del capital social remitan a la Sociedad compromisos de suscripción o cartas de intenciones relativos a las acciones objeto del aumento de capital que les correspondan en atención a su participación en el capital social.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración queda facultado para la suscripción de contratos de aseguramiento y/o colocación del aumento de capital en el supuesto que lo considere conveniente para su buen fin, en los términos previstos en el apartado 12 de este acuerdo.

A estos efectos, se faculta Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para gestionar dicho proceso y participar en la contratación, si fuera necesario, de una o varias entidades agente.

Los detalles sobre los compromisos y manifestaciones de intención de los accionistas se describirán en el correspondiente folleto informativo que la Sociedad registrará ante la autoridad u organismo competente en relación con el aumento de capital de acuerdo con la normativa aplicable a los mercados de valores.

#### **6. Desembolso de las acciones nuevas**

El desembolso de las acciones nuevas, 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.

#### **7. Representación de las acciones nuevas**

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

#### **8. Derechos de las acciones nuevas**

Las acciones nuevas 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.

## **9. Suscripción incompleta**

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, si concluido el plazo de suscripción del aumento de capital, este no hubiese quedado íntegramente suscrito, el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

## **10. Incorporación de las acciones nuevas 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.

## **11. 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.

## **12. 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) Formular en nombre de la Sociedad la Oferta de Suscripción, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la misma;
- b) Fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la Junta General de Accionistas, estableciendo, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su realización, los destinatarios de los sucesivos periodos de suscripción, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la Oferta de Suscripción, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos, en general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse la Oferta de Suscripción, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general,

- cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;
- c) 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;
  - d) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración de los periodos de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación;
  - e) 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, 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 Suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;
  - f) 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;
  - g) 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;
  - h) 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;
  - i) 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;

- j) 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;
- k) 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;
- l) 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 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;
- m) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;
- n) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;
- o) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;
- p) 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;
- q) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital;
- r) 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 exclusión del derecho de suscripción preferente que pudiera aprobar la Junta General de Accionistas bajo el punto Segundo del orden del día;
- s) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y
- t) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.

**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 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 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.

### **TERCERO.- DELEGACIÓN DE FACULTADES**

Se acuerda delegar en los más amplios términos en los señores Consejeros de la Sociedad, en D. Miguel Torres Poza, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana nº 102, 2º, 28046 Madrid; titular del DNI número 01929022-N, en vigor, y en D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana nº 102, 2º, 28046 Madrid; titular del DNI número 00654802-S, en vigor, cuantas facultades sean precisas para interpretar, aclarar, rectificar, subsanar, ejecutar y llevar a pleno efecto los acuerdos adoptados por la Junta de los Accionistas, incluyendo el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean precisos, la publicación de cualesquiera anuncios que sean legalmente exigibles, la inscripción en cualesquiera registros resulten oportunos y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios al efecto; así como, entre otras, las facultades de subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, los acuerdos adoptados y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados, incluso los apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, y pudieran obstaculizar la efectividad del acuerdo, incluyéndose específicamente la facultad de solicitar la inscripción parcial de los acuerdos si por cualquier circunstancia no es posible practicar la inscripción íntegra de los acuerdos.

**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 DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y POSTERIOR OFERTA DE SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES, QUE SE ELEVA COMO PUNTO PRIMERO 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 la Junta General Ordinaria los días 17 y 18 de diciembre de 2019, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración, como punto Primero del Orden del Día, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente por importe efectivo (entre nominal y prima de emisión) de 150.000.000,00 euros y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo (el “**Aumento con DSP**”). El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General bajo el punto Primero del Orden del Día se incluye como **Anexo I** al presente informe.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, 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 con 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.

En este contexto, y con el objeto de facilitar a los accionistas la comprensión de la propuesta de acuerdo indicada, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la conveniencia de aumentar capital y, en segundo lugar, una descripción de las características del aumento propuesto.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

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 Millennium para originar operaciones. De dicha cartera, el valor de los inmuebles bajo análisis por parte de Millennium 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 del Aumento con DSP, esto es 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.

Este el Aumento con DSP podría estructurarse en dos fases: una inicial en la que los accionistas de la Sociedad podrán ejercitar su derecho de suscripción preferente; y otra en la que las acciones sobrantes del Aumento con DSP (esto es, aquellas que no sean suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente) podrían ser ofrecidas mediante una oferta de suscripción (la “**Oferta de Suscripción**”) a terceros inversores u otros accionistas que estén interesados en suscribir una número más elevado de acciones de la Sociedad.

Por tanto, el Aumento con DSP, tal como está diseñado, permitirá, por un lado, que los accionistas que así lo deseen mantengan el mismo porcentaje de participación que actualmente tienen en la Sociedad tras la ejecución del Aumento con DSP; y por otro, que la Sociedad amplíe su base accionarial a través de la Oferta de Suscripción en caso de que existan acciones sobrantes tras el período de suscripción preferente. Por tanto, la potencial Oferta de Suscripción podría permitir la entrada de nuevos inversores institucionales a largo plazo en el capital de la Sociedad e incrementar la diversificación de la base accionarial de Millennium.

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 de 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 “**Aumento sin DSP**”). 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 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.

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 Millennium 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 con DSP, objeto de este informe, debe apuntarse que este se realizaría a un precio en todo caso inferior o igual al Aumento sin DSP, lo que implicaría un beneficio para los accionistas actuales de la Sociedad.

En este sentido, tal y como se puso de manifiesto en la adenda al documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de la Sociedad, la Sociedad suscribió un acuerdo de inversión con un inversor por el que se reconoció el derecho del inversor —y, por tanto, del resto de accionistas de la Sociedad en el momento correspondiente— a, entre otros y con sujeción a determinadas condiciones, participar en cualesquiera aumentos de capital que la Sociedad apruebe a un precio igual o inferior al precio del aumento de capital de la Sociedad aprobado por la Junta General el 10 de mayo de 2019, esto es, 5,00 euros por acción. En consecuencia, con la fijación del precio del aumento de capital en 5,00 euros por acción, la Sociedad vendría a dar cumplimiento a lo previsto en el referido acuerdo de suscripción.

Asimismo, está previsto que accionistas titulares de un porcentaje relevante del capital social remitan a la Sociedad compromisos adicionales o cartas de intenciones relativos a las acciones objeto del Aumento con DSP. En este sentido, el inversor que suscribió el acuerdo de inversión al que se hace referencia en el párrafo anterior, ya se comprometió a participar en dichos aumentos de capital hasta una determinada cantidad.

En este contexto, y a la vista del interés mostrado por determinados accionistas de la Sociedad, el Consejo de Administración ha visto confirmada su decisión de proponer a la Junta General de la Sociedad la aprobación del Aumento con DSP.

### **3. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO CON DSP PROPUESTO**

El Consejo de Administración propone aumentar el capital social por un importe nominal de 30.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 4,00 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (nominal más prima de emisión) de 5,00 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas asciende a 120.000.000,00 euros, siendo el tipo de emisión total (nominal más prima de emisión) del Aumento con DSP propuesto de 150.000.000,00 euros.

Asimismo, se propone otorgar a los accionistas de la Sociedad el derecho de suscripción preferente que les corresponde en relación con el Aumento con DSP y, a estos efectos, se propone delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

La propuesta objeto de este informe también incluye la posibilidad de que las acciones no suscritas en el periodo de suscripción preferente sean ofrecidas a inversores cualificados y estratégicos, así como a otros clientes de banca privada, nacionales e internacionales y, en todo caso, permite la suscripción incompleta del Aumento con DSP.

Por último, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1. a) de la Ley de Sociedades de Capital, se solicita a la Junta General de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, que delegue en los administradores la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, así como 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, incluida la determinación de la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

No obstante, se debe destacar que se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el 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 con DSP u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo.

En Madrid, a 4 de noviembre de 2019

\* \* \*

Anexo I

**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL**

**PRIMERO.- AUMENTO DE CAPITAL CON APORTACIONES DINERARIAS POR IMPORTE NOMINAL DE 30.000.000,00 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE 30.000.000 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE UN EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON UNA PRIMA DE EMISIÓN UNITARIA DE CUATRO EUROS Y POR UN IMPORTE TOTAL EFECTIVO DE 150.000.000,00 EUROS (NOMINAL MÁS PRIMA DE EMISIÓN), CON RECONOCIMIENTO 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 por un importe de 30.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.*

*Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 4,00 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (nominal más prima de emisión) de 5,00 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas asciende a 120.000.000,00 euros, siendo el tipo de emisión total (nominal más prima de emisión) del aumento de capital de 150.000.000,00 euros.*

*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, atendiendo al número de acciones en autocartera y al tipo o precio de emisión, la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.*

*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.*

**2. Plazo máximo de ejecución**

*Corresponderá al órgano de administración, con expresas facultades de sustitución 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.*



**Millennium Hotels**  
Real Estate

### **3. Destinatarios del aumento de capital**

*El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes (las “Entidades Participantes”) a las 23:59 horas de Madrid del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas, así como de la posibilidad de ofrecer aquellas acciones que no hayan sido suscritas por titulares de derechos de suscripción preferente a terceros inversores de conformidad con la práctica habitual en la ejecución de aumentos de capital por sociedades cotizadas en mercados oficiales o no oficiales.*

### **4. Suscripción de las acciones nuevas**

#### **4.1. Período de Suscripción Preferente**

*De conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tendrán derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean.*

*Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes a las 23:59 horas de Madrid del día hábil bursátil inmediatamente anterior al de inicio del Período de Suscripción Preferente (tal y como se define este término a continuación).*

*Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.*

*De acuerdo con el artículo 305.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente tendrá una duración de un mes, iniciándose al día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (el “Período de Suscripción Preferente”).*

*Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en el Mercado Alternativo Bursátil - Segmento SOCIMIs (MAB-SOCIMIs), en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.*

*Los derechos de suscripción preferente no ejercitados por los accionistas de la Sociedad a quienes se hayan atribuido, o por aquellos inversores o accionistas que los hayan adquirido en el mercado, se extinguirán automáticamente cuando finalice el Período de Suscripción Preferente.*

#### **4.2. Periodos de suscripción y oferta de suscripción**

*La suscripción de la emisión se realizará en uno o en varios periodos sucesivos de suscripción y en las condiciones y términos que determine el Consejo de Administración. A estos efectos, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos, así como fijar las condiciones y términos de los mismos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de los periodos.*

En este sentido, la Sociedad podrá llevar a cabo una oferta de suscripción (la “**Oferta de Suscripción**”) de todas aquellas acciones no suscritas durante el Período de Suscripción Preferente.

Las acciones emitidas se repartirán entre inversores cualificados y estratégicos, así como otros clientes de banca privada, nacionales e internacionales, a los que vaya dirigida la correspondiente Oferta de Suscripción según determine el órgano de administración, o en quien este acuerde sustituir esta facultad.

#### **5. Compromisos de accionistas e inversores**

Está previsto que accionistas titulares de un porcentaje relevante del capital social remitan a la Sociedad compromisos de suscripción o cartas de intenciones relativos a las acciones objeto del aumento de capital que les correspondan en atención a su participación en el capital social.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración queda facultado para la suscripción de contratos de aseguramiento y/o colocación del aumento de capital en el supuesto que lo considere conveniente para su buen fin, en los términos previstos en el apartado 12 de este acuerdo.

A estos efectos, se faculta Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para gestionar dicho proceso y participar en la contratación, si fuera necesario, de una o varias entidades agente.

Los detalles sobre los compromisos y manifestaciones de intención de los accionistas se describirán en el correspondiente folleto informativo que la Sociedad registrará ante la autoridad u organismo competente en relación con el aumento de capital de acuerdo con la normativa aplicable a los mercados de valores.

#### **6. Desembolso de las acciones nuevas**

El desembolso de las acciones nuevas, 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.

#### **7. Representación de las acciones nuevas**

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

#### **8. Derechos de las acciones nuevas**

Las acciones nuevas 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.

#### **9. Suscripción incompleta**

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, si concluido el plazo de suscripción del aumento de capital, este no hubiese quedado íntegramente suscrito, el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

#### **10. Incorporación de las acciones nuevas 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.

#### **11. 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.

#### **12. 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) Formular en nombre de la Sociedad la Oferta de Suscripción, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la misma;
- b) Fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la Junta General de Accionistas, estableciendo, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su realización, los destinatarios de los sucesivos periodos de suscripción, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la Oferta de Suscripción, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos, en general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse la Oferta de Suscripción, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;



**Millennium Hotels**  
Real Estate

- c) *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;*
- d) *Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración de los periodos de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación;*
- e) *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, 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 Suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;*
- f) *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;*
- g) *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;*
- h) *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;*
- i) *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;*
- j) *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*



*Millennium Hotels*  
Real Estate

*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;*

- k) 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;*
- l) 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 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;*
- m) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;*
- n) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;*
- o) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;*
- p) 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;*
- q) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital;*
- r) 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 exclusión del derecho de suscripción preferente que pudiera aprobar la Junta General de Accionistas bajo el punto Segundo del orden del día;*
- s) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y*
- t) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.*

**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 aconsejaran 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 Millenium. 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 Millenium 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

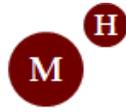
- suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;
- c) *Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, 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*



**Millenium Hotels Real Estate I,  
SOCIMI, S.A.**

**Informe especial sobre la ampliación  
de capital de Millenium Hotels Real  
Estate I, SOCIMI, S.A. con exclusión  
del derecho de suscripción  
preferente en el supuesto del  
artículo 308 de la Ley de Sociedades  
de Capital**

**13 de noviembre de 2019**



## **INFORME ESPECIAL SOBRE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A. CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 308 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

A los accionistas de **Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A.**

A los fines previstos en el artículo 308 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, "Ley de Sociedades de Capital"), y de acuerdo con el encargo recibido de Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. (en adelante, "MHRE" o la "Sociedad") por designación del Registrador Mercantil de Madrid, D. Manuel Ballesteros Alonso, emitimos el presente informe especial sobre el aumento del capital social con aportaciones dinerarias, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, acompañado del informe formulado por los miembros del Consejo de Administración de MHRE de fecha 4 de noviembre de 2019 (en adelante, el "Informe de los Administradores") que se incluye como Anexo y que se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad que se convocará para los días 17 y 18 de diciembre de 2019, en primera y segunda convocatoria, respectivamente.

El Consejo de Administración de MHRE ha elaborado el Informe de los Administradores adjunto, en el que se justifica detalladamente la propuesta y el procedimiento de determinación del tipo de emisión de las acciones, destinatarios de la emisión, así como la naturaleza de las aportaciones. La legislación requiere que esta emisión de acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente se realice, al menos, al valor que resulte del informe elaborado por un experto independiente. Cabe destacar que una valoración de acciones, como todo trabajo de valoración, lleva implícito, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicios estimativos sobre el valor razonable, por lo que los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia o aproximaciones a un rango de valores, que pueden depender en alto grado de evaluaciones subjetivas sobre aspectos muy variados de la entidad.

Con el objetivo de reunir recursos con los que abordar nuevas oportunidades de adquisición de inmuebles que le permitan continuar con su estrategia de inversión, el Consejo de Administración de la Sociedad ha propuesto a la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas, bajo el punto primero del orden del día, 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, y en el caso de que la demanda sea satisfactoria y el mercado muestre interés en la suscripción de las acciones de la Sociedad, bajo el punto segundo del orden del día, la aprobación de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, por un importe total máximo efectivo de 250.000.000,00 euros a un precio de emisión que no podrá ser inferior a 5,00 euros por acción (nominal total máximo de 50.000.000,00 euros más prima de emisión), si bien, en este caso, con exclusión del derecho de suscripción preferente (en adelante, el "Aumento sin DSP"), y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del Aumento sin DSP.

El Aumento sin DSP se realizará a través de un procedimiento de colocación privada de acciones de MHRE de nueva emisión entre inversores cualificados y estratégicos españoles y extranjeros, así como otros clientes de banca privada, previéndose la posibilidad de suscripción incompleta. El precio de emisión de las acciones objeto del Aumento sin DSP 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”, en terminología anglosajona) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, según determine el Consejo de Administración. No obstante, tal y como se ha indicado, el Consejo de Administración propone establecer un tipo mínimo de emisión (en adelante, el “Tipo Mínimo de Emisión”) como cautela adicional para asegurar que el precio de las acciones se corresponda sustancialmente con el valor razonable según las exigencias legales previstas en la Ley de Sociedad de Capital. En concreto, se ha propuesto que el Tipo Mínimo de Emisión de las nuevas acciones sea de 5,00 euros por acción.

De acuerdo con lo indicado en su informe, el Consejo de Administración estima que el aumento de capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente está plenamente justificado por razones de interés social. En particular, se relacionan, entre otras, las siguientes razones que justifican la exclusión del derecho de suscripción preferente:

- Con este mecanismo se amplía la capacidad de reacción y la flexibilidad a la hora de ejecutar la ampliación de capital, permitiendo a la Sociedad obtener liquidez cuando se necesita y aprovechar los momentos en los que las condiciones de los mercados sean más favorables, considerándose que su combinación con el aumento de capital con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y a un precio similar o inferior al Tipo Mínimo de Emisión, es la alternativa óptima para la ejecución del levantamiento de recursos que pretende la Sociedad.
- Facilita la distribución de las acciones entre inversores cualificados y estratégicos, así como otros clientes de banca privada, atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor, permitiendo potencialmente aumentar y diversificar la base accionarial de la Sociedad, lo que unido a la superior capitalización bursátil resultante de la misma, se estima que puede contribuir a estimular la liquidez del valor de cotización.
- Asimismo, 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, lo que puede también redundar en un mayor seguimiento por parte de los analistas que aumente a su vez el interés de otros inversores en las acciones de la Sociedad.

Nuestra responsabilidad es emitir un juicio profesional, como expertos independientes, sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores. Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con la norma técnica sobre elaboración del informe especial sobre exclusión de derecho de suscripción preferente aprobada mediante resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 16 de junio de 2004 (en adelante, la “Norma Técnica”).

En relación con el valor teórico de los derechos de suscripción preferente, debe ponerse de manifiesto que, en el artículo 495 de la Ley de Sociedades de Capital se señala que son sociedades cotizadas las sociedades anónimas cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado

secundario oficial de valores. En este sentido, y de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) en el que cotiza la Sociedad no tiene dicho carácter oficial. A este respecto, la Norma Técnica en su apartado 9 indica lo siguiente: “Determinación del valor teórico del derecho preferente de suscripción que se propone suprimir de acuerdo con los siguientes criterios: i) En el caso de sociedades no cotizadas, se calculará y desglosará en el informe especial la dilución que pudiera representar la emisión propuesta con referencia al valor teórico-contable de la sociedad o grupo del que sea cabecera a la fecha de las últimas cuentas anuales o estados financieros auditados disponibles”. En consecuencia, el cálculo del valor teórico contable del MHRE se ha realizado sobre las cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2018 y los estados financieros intermedios consolidados del semestre finalizado a 30 de junio de 2019.

La información contable utilizada en el presente trabajo ha sido obtenida fundamentalmente de las cuentas anuales consolidadas de MHRE correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, las cuales fueron auditadas por Ernst & Young, S.L., quienes con fecha 9 de abril de 2019 emitieron su informe de auditoría sobre las mencionadas cuentas anuales consolidadas, en el que expresaron una opinión sin salvedades, y de los estados financieros intermedios consolidados del semestre finalizado a 30 de junio de 2019, los cuales fueron objeto de revisión limitada por Ernst & Young, S.L., quienes con fecha 8 de octubre de 2019 emitieron un informe de revisión limitada sobre los mencionados estados financieros intermedios consolidados.

De acuerdo con la citada norma técnica sobre elaboración de este informe especial, nuestro trabajo ha consistido en la aplicación de los siguientes procedimientos:

- a) Obtención del informe de auditoría referido a las cuentas anuales consolidadas de MHRE correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y el informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados del semestre finalizado a 30 de junio de 2019.
- b) Obtención de información del actual auditor de cuentas de MHRE sobre eventuales hechos o factores significativos con respecto a la situación económico-patrimonial de la Sociedad que hubiera conocido con posterioridad a la emisión del último informe de auditoría que nos ha sido facilitado.
- c) Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre los hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor de MHRE y, en su caso, verificación de los mismos.
- d) Lectura de Actas de las Juntas de Accionistas y de las reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad correspondientes al año 2019 hasta la fecha.
- e) Constatación de si el Tipo Mínimo de Emisión por acción propuesto por el Consejo de Administración es superior o inferior al valor neto patrimonial por acción que resulta de las últimas cuentas anuales consolidadas auditadas de MHRE para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y los estados financieros intermedios consolidados del semestre finalizado a 30 de junio de 2019.

- f) Verificación de si el Tipo Mínimo de Emisión propuesto por el Consejo de Administración se corresponde con el valor razonable de las acciones de la Sociedad que se desprende de la información obtenida en los puntos anteriores.
- g) Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores para justificar la propuesta de ampliación de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, incluyendo la revisión de la documentación que la justifica.
- h) Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia al valor teórico contable de MHRE.
- i) Obtención de una carta firmada por los Administradores de la Sociedad, en la que nos han confirmado que se nos ha facilitado toda la información necesaria para la elaboración de nuestro informe, así como que no se han producido acontecimientos posteriores desde la fecha del último informe de auditoría hasta la fecha de este informe, los cuales no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.

Teniendo en cuenta todo lo indicado anteriormente, en nuestro juicio profesional como expertos independientes:

- Los datos contenidos en el Informe de los Administradores para justificar la propuesta de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos.
- El Tipo Mínimo de Emisión acordado por el Consejo de Administración se encuentra dentro del rango de los valores que pueden considerarse indicativos del valor razonable de la acción de la Sociedad a la fecha de este informe especial, teniendo en cuenta el objeto y contexto de la ampliación de capital.

Asimismo, el Tipo Mínimo de Emisión propuesto no produce efecto dilución teórico sobre el valor teórico contable auditado a 31 de diciembre de 2018 ni sobre el revisado a 30 de junio de 2019.

Con este informe especial se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital en lo que se refiere al informe de los auditores de cuentas. Este informe no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

**BDO Auditores, S.L.P.**



---

Eduardo Pérez Ruiz  
Socio

Madrid, 13 de noviembre de 2019



## ANEXO I

### **INFORME QUE EMITE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

**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 Millenium. 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**

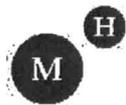
Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente (véase el apartado 2), el Aumento sin DSP está plenamente justificado por razones de interés social. En este sentido, una vez que la Sociedad ya ha invertido o comprometido la inversión de recursos (entre propios y ajenos) por un volumen superior a 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 Millenium 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.



**Millenium Hotels**  
Real Estate

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

\* \* \*



**Millennium Hotels**  
Real Estate

## 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**



## Millennium Hotels

Real Estate

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



**Millenium 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



[www.bdo.es](http://www.bdo.es)  
[www.bdointernational.com](http://www.bdointernational.com)

BDO Auditores, S.L.P., sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial de la red BDO y para todas sus firmas miembros.

**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.**

**JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**17 Y 18 DE DICIEMBRE DE 2019**

Tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia para la Junta General Extraordinaria de accionistas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la *Sociedad*), que se celebrará en Paseo de la Habana, 74, Madrid, el día 17 de diciembre de 2019, a las 18:00 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda. La Junta General Extraordinaria se celebrará previsiblemente en segunda convocatoria el día 18 de diciembre de 2019.

<b>Titular:</b>	<b>Domicilio:</b>	<b>DNI/NIF</b>
		<b>Número de acciones</b>

**ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA**

El accionista que dese asistir físicamente a la Junta deberá firmar en el espacio que figura a continuación y presentar la presente tarjeta el día de la Junta en el lugar de celebración de la misma. Podrá asistir a la Junta General Extraordinaria cualquier accionista que tenga inscritas sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta.

Firma del accionista que asiste

Firma:

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019

**VOTO A DISTANCIA**

Los accionistas pueden votar a distancia según lo indicado en la convocatoria de esta Junta General y en la página web de la Sociedad. De no expresarse el voto concreto, se entenderá que el accionista vota a favor de las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

Punto del Orden del Día	1	2	3
A favor			
En contra			
Abstención			
En blanco			

**DELEGACIÓN**

Los accionistas también pueden delegar o votar a distancia según lo indicado en la convocatoria de esta Junta General y en la página web de la Sociedad. La delegación se efectuará conforme a lo indicado a continuación.

El accionista que tenga derecho de asistencia puede hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea accionista o no. Ambos, accionista y representante, deberán firmar esta delegación en espacio especialmente habilitado al final de este apartado. El accionista titular de esta tarjeta confiere su representación a:

D./Dña. \_\_\_\_\_ con DNI nº \_\_\_\_\_

Para conferir instrucciones de voto, marque con una cruz la casilla correspondiente en el siguiente cuadro.

De no impartirse instrucciones expresas, el representante votará a favor de las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

Punto del Orden del Día	1	2	3
A favor			
En contra			
Abstención			
En blanco			

Firma del Accionista

Firma del representante

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019

## ANEXO

### ORDEN DEL DÍA

1. Aumento de capital con aportaciones dinerarias por importe nominal de 30.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de cuatro euros y por un importe total efectivo de 150.000.000,00 euros (nominal más prima de emisión), con reconocimiento 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.
2. 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.
3. Delegación de facultades.