

Madrid, a 7 de junio de 2021

Millennium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. 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 del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME Growth”), pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACION RELEVANTE

El Consejo de Administración de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), en su sesión celebrada el 7 de juni de 2021, ha acordado **convocar a los accionistas a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas** para su celebración en la calle Príncipe de Vergara 187, Plaza de Rodrigo Uría, 28002, Madrid, el día 7 de julio de 2021, a las 12:00 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 primera convocatoria, es decir, el 7 de julio de 2021,** en el lugar y hora anteriormente señalados.

Con respecto al derecho de asistencia de los accionistas y representantes a la Junta General de Accionistas, se informa de que ésta se celebrará, en cualquier caso, con las limitaciones de asistencia, que, al momento de la celebración de la Junta General, pudieran haber sido acordadas por las autoridades administrativas o sanitarias en relación, entre otros, con la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. En este sentido, **la sociedad tiene previsto un sistema de asistencia telemática para lo cual los accionistas deberán de ponerse en contacto con el departamento de Relación con Inversores a través del teléfono 91 18517110 o de la dirección de correo electrónico mariapardo@mhre.es, donde se les darán las instrucciones de acceso.**

Se recomienda a todos los accionistas y representantes que participen en la Junta General objeto de la presente comunicación mediante el sistema de voto a distancia.

Se adjunta el texto íntegro del anuncio de convocatoria que ha sido publicada en la página web de la Sociedad: www.millenniumhotelsrealestate.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



**MILLENNIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.
JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

1. LUGAR, FECHA Y HORA DE CELEBRACIÓN

El Consejo de Administración de MILLENNIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la *Sociedad*), en su sesión celebrada el 7 de junio de 2021, ha acordado convocar a los accionistas a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas para su celebración en la calle Príncipe de Vergara 187, Plaza de Rodrigo Uría, 28002, Madrid, el día 7 de julio de 2021, a las 12:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum 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 primera convocatoria, es decir, el 7 de julio de 2020, en el lugar y hora anteriormente señalados.

2. ORDEN DEL DÍA

Punto informativo: Exposición del Presidente

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 y de los correspondientes informes de gestión, aplicación del resultado y aprobación de la gestión social y de la actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio 2020.
2. Examen y aprobación, en su caso, de la modificación de los siguientes artículos de los Estatutos Sociales:
 - (a). Renumeración de los títulos VII, VIII, XIX y XX de los Estatutos Sociales que pasan a ser, respectivamente, los títulos VI, VII, VIII y IX de los Estatutos Sociales.
 - (b). Modificación del artículo 6 (“Representación de las acciones”) del Título II de los Estatutos Sociales en relación con el derecho a obtener información sobre los accionistas.
 - (c). Modificación de los artículos 13 (“Capital autorizado”) y 15 (“Emisión de obligaciones”) del Título III de los Estatutos Sociales, en relación con la emisión de acciones y obligaciones convertibles.
 - (d). Modificación de los artículos 19 (“Convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas”), 20 (“Lugar y tiempo de celebración”), 24 (“Derechos de asistencia, representación e información de los accionistas”), 25 (“Voto a distancia”), 28 (“Desarrollo de las sesiones y adopción de acuerdos”) y 29 (“Acta de la Junta General”) de la Sección I del Título V de los Estatutos Sociales, e inclusión de un nuevo artículo 20 bis (“Junta exclusivamente telemática”) en dicha sección, a los efectos de responder a la necesidad de prever estatutariamente la posibilidad de celebrar las juntas generales de forma íntegramente telemática asegurando y garantizando los derechos de los accionistas y sus representantes.

- (e). Modificación del artículo 35 (“Reuniones del Consejo de Administración”) de la Sección II del Título V de los Estatutos Sociales en relación con el lugar de celebración del consejo de administración celebrado por medios telemáticos.
 - (f). Modificación del artículo 37 (“Retribución de los consejeros”) de la Sección II del Título V de los Estatutos Sociales a los efectos de introducir mejoras técnicas en su redacción.
 - (g). Modificación del artículo 46 (“Exclusión de negociación”), 47 (“Comunicación de participaciones significativas”), y 48 (“Pactos parasociales”) del Título XX de los Estatutos Sociales (que pasaría a ser el IX) a los efectos de modificar la denominación del mercado BME MTF Equity (antes denominado Mercado Alternativo Bursátil).
3. Examen y aprobación, en su caso, de la modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas:
- (a). Modificación del artículo 6 (“Competencias de la Junta General de accionistas”) del Título II del Reglamento de la Junta General, en relación con el régimen de operaciones vinculadas.
 - (b). Inclusión de un nuevo artículo 7 bis (“Junta exclusivamente telemática”) en el Título III del Reglamento de la Junta General; modificación del artículo 8 (“Anuncio de convocatoria”) de dicho título; modificación de los artículos 10 (“Derecho de asistencia”), 11 (“Presencia de terceros en la Junta General de accionistas”), 12 (“Representación”), y 14 (“Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General”) del Capítulo I del Título IV del Reglamento de la Junta General; modificación de los artículos 18 (“Registro presencial de accionistas”), y 19 (“Formación de la lista de asistentes”) del Capítulo II del Título IV del Reglamento de la Junta General; e inclusión de un nuevo artículo 18 bis (“Registro telemático de accionistas”) en dicho capítulo, a los efectos de regular la celebración de las juntas generales de forma telemática, tanto de manera combinada como exclusiva, asegurando y garantizando los derechos asistencia de los accionistas y representantes, así como la asistencia de terceros.
 - (c). Modificación de los artículos 20 (“Solicitudes de intervención”), 21 (“Intervenciones de los accionistas”), 22 (“Derecho de información durante la celebración de la Junta General”), y 23 (“Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas”) del Capítulo III del Título IV del Reglamento de la Junta General; y modificación de los artículos 24 (“Votación a través de medios de comunicación a distancia”), 25 (“Votación de las propuestas de acuerdo”), 27 (“Acta de la Junta General de accionistas”), del Capítulo IV del Título IV del Reglamento de la Junta General, a los efectos de regular la celebración de las juntas generales de forma telemática, tanto de manera combinada como exclusiva, asegurando y garantizando los derechos de información, participación y voto de los accionistas y representantes.

- (d). Modificación del artículo 28 (“Publicidad de los acuerdos”) y Disposición transitoria del Capítulo IV del Título IV del Reglamento de la Junta General, a los efectos de introducir mejoras técnicas en su redacción.
4. Autorización de la operación vinculada consistente en la venta de la sociedad titular del denominado Hotel Vía Castellana al consejero Ibervalles, S.A.
 5. Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 62.500.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 62.500.000 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.
 5. Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de dos años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.
 6. Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, canjeables o convertibles en acciones de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, así como warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, durante un plazo máximo de dos años y por un importe conjunto de 54 millones de euros, así como, en su caso, la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social y autorización para que la Sociedad pueda garantizar emisiones de renta fija efectuadas por sociedades filiales.
 7. Delegación de facultades.

Durante la reunión, el Consejo de Administración informará sobre la modificación del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.

3. ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO A DISTANCIA

3.1 Asistencia

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.

Los accionistas podrán asistir de manera telemática a la Junta General. A estos efectos, la Sociedad compartirá con aquellos accionistas que lo deseen, un sistema que les permitirá acceder a la Junta General. Los Accionistas interesados deberán solicitar a la Sociedad la asistencia telemática con, al menos, 72 horas de antelación a la Junta General, enviando o bien un correo electrónico a la dirección mariapardo@mhre.es acreditando (i) su identidad, (ii) las acciones de las que es titular y (iii) la intención de asistir a la Junta por medios telemáticos; o bien contactando telefónicamente con el departamento de relación con inversores al número +34 911 851 710. Los accionistas que asistan telemáticamente a la Junta General, deberán votar a través del sistema de voto a distancia que se explica en el apartado 3.3 siguiente. Aquellos accionistas que asistan sin haber expresado el sentido de su voto con anterioridad a la celebración de la Junta General, se entenderán que votan a favor de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

3.2 Delegación

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 dicha 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.

3.3 Voto a distancia

Cualquier accionista que tenga derecho de asistencia podrá emitir su voto a distancia mediante (i) 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 y (ii) mediante correo electrónico remitiendo la correspondiente tarjeta a la siguiente dirección: mariapardo@mhre.es. 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.

No obstante lo dispuesto con anterioridad con respecto al derecho de asistencia de los accionistas a la Junta General de Accionistas, ésta se celebrará en cualquier caso, con la limitaciones de asistencia, que al momento de la celebración de la Junta General, pudieran estar vigente como medidas de prevención para evitar la expansión del COVID-19. En este sentido, se recomienda a todos los accionistas que participen en la Junta General mediante el sistema de voto a distancia.

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) La propuesta de acuerdos a adoptarse en la Junta General formuladas por el Consejo de Administración;
- d) Las Cuentas Anuales cerradas a 31 de diciembre de 2020 de la Sociedad, tanto Individuales como Consolidadas formuladas por el Consejo de Administración, junto con sus correspondientes Informes de Gestión;
- e) El Informe formulado por el Consejo de Administración relativo a la propuesta de modificación de los Estatutos Sociales;
- f) El Informe formulado por el Consejo de Administración relativo a la propuesta de modificación del Reglamento de la Junta General de Accionistas;
- g) El Informe formulado por el Consejo de Administración relativo al aumento de capital por importe nominal máximo de 62.500.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 62.500.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una;
- h) El informe emitido por el experto independiente, Morison ACPM Auditores, S.L.P., sobre exclusión del derecho de suscripción preferente;
- i) El Informe formulado por el Consejo de Administración relativo a delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social; y
- j) El Informe formulado por el Consejo de Administración relativo a la delegación al Consejo de Administración de la facultad de emitir, entre otros, obligaciones o bonos convertibles o canjeables, así como *warrants*.

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

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 asistentes presencialmente 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. Conforme al artículo 182 de la Ley de Sociedades de Capital, aquellos accionistas que hayan expresado su intención de asistir por medios telemáticos y deseen que conste su intervención y/o propuesta de acuerdo, deberán remitirlo por correo al domicilio de la Sociedad o, por email a la dirección de correo electrónico mariapardo@mhre.es, con anterioridad a la constitución de la Junta General.

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 Millennium 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).

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 7 de junio de 2021.

D. Juan Gómez-Acebo
Secretario del Consejo de Administración

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.

JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

7 y 8 DE JULIO DE 2021

Tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia para la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la **Sociedad**), que se celebrará en la calle Príncipe de Vergara 187, Plaza de Rodrigo Uría, el día 7 de julio de 2021, a las 12:00 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria se celebrará previsiblemente en primera convocatoria el día 7 de julio de 2021.

Titular:	Domicilio:	DNI/NIF
		Número de acciones

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 Ordinaria y 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 2021

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				4	5	6	7	8
		a	b	c	d	e	f	g	a	b	c					
A favor																
En contra																
Abstención																
En blanco																

DELEGACIÓN

Los accionistas también pueden delegar 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.

Punto del Orden del Día	1	2						3				4	5	6	7	8
		a	b	c	d	e	f	g	a	b	c					
A favor																
En contra																
Abstención																
En blanco																

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.

Firma del Accionista

Firma del representante

En _____, a _____ de _____ de 2021

En _____, a _____ de _____ de 2021

ANEXO

ORDEN DEL DÍA

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 y de los correspondientes informes de gestión, aplicación del resultado y aprobación de la gestión social y de la actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio 2020.
2. Examen y aprobación, en su caso, de la modificación de los siguientes artículos de los Estatutos Sociales:
 - (a). Renumeración de los títulos VII, VIII, XIX y XX de los Estatutos Sociales que pasan a ser, respectivamente, los títulos VI, VII, VIII y IX de los Estatutos Sociales.
 - (b). Modificación del artículo 6 (“Representación de las acciones”) del Título II de los Estatutos Sociales en relación con el derecho a obtener información sobre los accionistas.
 - (c). Modificación de los artículos 13 (“Capital autorizado”) y 15 (“Emisión de obligaciones”) del Título III de los Estatutos Sociales, en relación con la emisión de acciones y obligaciones convertibles.
 - (d). Modificación de los artículos 19 (“Convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas”), 20 (“Lugar y tiempo de celebración”), 24 (“Derechos de asistencia, representación e información de los accionistas”), 25 (“Voto a distancia”), 28 (“Desarrollo de las sesiones y adopción de acuerdos”) y 29 (“Acta de la Junta General”) de la Sección I del Título V de los Estatutos Sociales, e inclusión de un nuevo artículo 20 bis (“Junta exclusivamente telemática”) en dicha sección, a los efectos de responder a la necesidad de prever estatutariamente la posibilidad de celebrar las juntas generales de forma íntegramente telemática asegurando y garantizando los derechos de los accionistas y sus representantes.
 - (e). Modificación del artículo 35 (“Reuniones del Consejo de Administración”) de la Sección II del Título V de los Estatutos Sociales en relación con el lugar de celebración del consejo de administración celebrado por medios telemáticos.
 - (f). Modificación del artículo 37 (“Retribución de los consejeros”) de la Sección II del Título V de los Estatutos Sociales a los efectos de introducir mejoras técnicas en su redacción.
 - (g). Modificación del artículo 46 (“Exclusión de negociación”), 47 (“Comunicación de participaciones significativas”), y 48 (“Pactos parasociales”) del Título XX de los Estatutos Sociales (que pasaría a ser el IX) a los efectos de modificar la denominación del mercado BME MTF Equity (antes denominado Mercado Alternativo Bursátil).
3. Examen y aprobación, en su caso, de la modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas:
 - (a). Modificación del artículo 6 (“Competencias de la Junta General de accionistas”) del Título II del Reglamento de la Junta General, en relación con el régimen de operaciones vinculadas.
 - (b). Inclusión de un nuevo artículo 7 bis (“Junta exclusivamente telemática”) en el Título III del Reglamento de la Junta General; modificación del artículo 8 (“Anuncio de convocatoria”) de dicho título; modificación de los artículos 10 (“Derecho de asistencia”), 11 (“Presencia de terceros en la Junta General de accionistas”), 12 (“Representación”), y 14 (“Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General”) del Capítulo I del Título IV del Reglamento de la Junta General; modificación de los artículos 18 (“Registro presencial de accionistas”), y 19 (“Formación de la lista de asistentes”) del Capítulo II del Título IV del Reglamento de la Junta General; e inclusión de un nuevo artículo 18 bis (“Registro telemático de accionistas”) en dicho capítulo, a los efectos de regular la celebración de las juntas generales de forma

telemática, tanto de manera combinada como exclusiva, asegurando y garantizando los derechos asistencia de los accionistas y representantes, así como la asistencia de terceros.

- (c). Modificación de los artículos 20 (“Solicitudes de intervención”), 21 (“Intervenciones de los accionistas”), 22 (“Derecho de información durante la celebración de la Junta General”), y 23 (“Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas”) del Capítulo III del Título IV del Reglamento de la Junta General; y modificación de los artículos 24 (“Votación a través de medios de comunicación a distancia”), 25 (“Votación de las propuestas de acuerdo”), 27 (“Acta de la Junta General de accionistas”), del Capítulo IV del Título IV del Reglamento de la Junta General, a los efectos de regular la celebración de las juntas generales de forma telemática, tanto de manera combinada como exclusiva, asegurando y garantizando los derechos de información, participación y voto de los accionistas y representantes.
 - (d). Modificación del artículo 28 (“Publicidad de los acuerdos”) y Disposición transitoria del Capítulo IV del Título IV del Reglamento de la Junta General, a los efectos de introducir mejoras técnicas en su redacción.
- 4. Autorización de la operación vinculada consistente en la venta de la sociedad titular del denominado Hotel Vía Castellana al consejero Ibervalles, S.A.
 - 5. Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 62.500.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 62.500.000 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.
 - 5. Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de dos años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.
 - 6. Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, canjeables o convertibles en acciones de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, así como warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, durante un plazo máximo de dos años y por un importe conjunto de 54 millones de euros, así como, en su caso, la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social y autorización para que la Sociedad pueda garantizar emisiones de renta fija efectuadas por sociedades filiales.
 - 7. Delegación de facultades.



PROPUESTAS DE ACUERDOS FORMULADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A. A CELEBRAR LOS DÍAS 7 Y 8 DE JULIO DE 2021, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

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

PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020 Y DE LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE GESTIÓN, APLICACIÓN DEL RESULTADO Y APROBACIÓN DE LA GESTIÓN SOCIAL Y DE LA ACTUACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2020

- (a). **Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 y de los correspondientes informes de gestión**

Se acuerda aprobar las cuentas anuales (integradas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) y el informe de gestión de la Sociedad, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 y formuladas por el Consejo de Administración, así como las cuentas anuales del grupo consolidado (integradas por los estados de situación financiera consolidados, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada) y el informe de gestión consolidado, correspondientes al mismo ejercicio y formuladas también por el Consejo de Administración.

Los auditores de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han emitido los correspondientes informes de auditoría, de los que resulta que tanto las cuentas anuales como los informes de gestión, individuales y consolidados, aprobados responden a las exigencias del artículo 269 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se acuerda facultar al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos, indistintamente, formalice el depósito de las cuentas anuales e informes de gestión de la Sociedad y del grupo consolidado en el Registro Mercantil, en los términos previstos por la Ley, identificándolas con su firma y con la indicación de su destino así como para expedir los certificados correspondientes, de conformidad con lo establecido en los artículos 279 de la Ley de Sociedades de Capital y 366 del Reglamento del Registro Mercantil.

(b). Aplicación del resultado

Se acuerda aprobar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 formulada por el Consejo de Administración, que se detalla a continuación:

Resultado del ejercicio 2020: -4.244.413 euros

Aplicación:

A resultados de ejercicios anteriores 4.244.413 euros.

(c). Aprobación de la gestión social y de la actuación del Consejo de Administración

Asimismo, se acuerda aprobar la gestión y la actuación llevada a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020.

PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA

EXAMEN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LA MODIFICACIÓN DE LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS DE LOS ESTATUTOS SOCIALES:

- (a). RENUMERACIÓN DE LOS TÍTULOS VII (QUE PASA A SER EL VI), VIII (QUE PASA A SER EL VII), XIX (QUE PASA A SER EL VIII) Y XX (QUE PASA A SER EL IX) DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.**
- (b). MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 (“REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES”) DEL TÍTULO II DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, EN RELACIÓN CON EL DERECHO A OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS ACCIONISTAS.**

- (c). MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULO 13 (“CAPITAL AUTORIZADO”) Y 15 (“EMISIÓN DE OBLIGACIONES”) DEL TÍTULO III DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, EN RELACIÓN CON LA EMISIÓN DE ACCIONES Y OBLIGACIONES CONVERTIBLES.
- (d). MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 19 (“CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS”), 20 (“LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN”), 24 (“DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS”), 25 (“VOTO A DISTANCIA”), 28 (“DESARROLLO DE LAS SESIONES Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS”) Y 29 (“ACTA DE LA JUNTA GENERAL”) DE LA SECCIÓN I DEL TÍTULO V DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, E INCLUSIÓN DE UN NUEVO ARTÍCULO 20 BIS (“JUNTA EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA”) EN DICHA SECCIÓN, A LOS EFECTOS DE RESPONDER A LA NECESIDAD DE PREVER ESTATUTARIAMENTE LA POSIBILIDAD DE CELEBRAR LAS JUNTAS GENERALES DE FORMA ÍNTEGRAMENTE TELEMÁTICA ASEGURANDO Y GARANTIZANDO LOS DERECHOS DE LOS ACCIONISTAS Y SUS REPRESENTANTES.
- (e). MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 35 (“REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN”) DE LA SECCIÓN II DEL TÍTULO V DE LOS ESTATUTOS SOCIALES EN RELACIÓN CON EL LUGAR DE CELEBRACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO POR MEDIOS TELEMÁTICOS.
- (f). MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 37 (“RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS”) DE LA SECCIÓN II DEL TÍTULO V DE LOS ESTATUTOS SOCIALES A LOS EFECTOS DE INTRODUCIR MEJORAS TÉCNICAS EN SU REDACCIÓN.
- (g). MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 46 (“EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN”), 47 (“COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS”), Y 48 (“PACTOS PARASOCIALES”) DEL TÍTULO XX DE LOS ESTATUTOS SOCIALES (QUE PASARÍA A SER EL IX) A LOS EFECTOS DE MODIFICAR LA DENOMINACIÓN DEL MERCADO BME MTF EQUITY (ANTES DENOMINADO MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL).

Se propone a la Junta General aprobar las modificaciones de determinados artículos de los Estatutos Sociales en los términos de la propuesta incluida en el informe de los administradores elaborado a tal efecto y puesto a disposición de los accionistas desde la convocatoria de esta Junta General. Las modificaciones estatutarias tienen por objeto (i) adaptar los Estatutos a los cambios normativos introducidos tras la aprobación de la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas; (ii) incorporar ciertas mejoras de

carácter técnico, con el objeto de aclarar el significado de algunas cuestiones, perfeccionar su redacción y facilitar su mejor entendimiento.

En concreto, se propone modificar los siguientes artículos de los Estatutos Sociales, agrupados por puntos que incluyen un grupo de artículos que se consideran sustancialmente independientes, todo ello en los términos que se recogen en el informe de administradores elaborado al efecto, los cuales tendrán en lo sucesivo la siguiente redacción:

- (a). Renumeración de los títulos VII (que pasa a ser el VI), VIII (que pasa a ser el VII), XIX (que pasa a ser el VIII) y XX (que pasa a ser el IX) de los Estatutos Sociales.
- (b). Modificación del artículo 6 (“Representación de las acciones”) del Título II de los Estatutos Sociales, en relación con el derecho a obtener información sobre los accionistas

“ARTÍCULO 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES

1. *Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. El régimen de representación de las acciones por medio de anotaciones en cuenta se regirá por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento. La llevanza del registro contable de las acciones corresponderá a un depositario central de valores y a sus entidades participantes.*
2. *La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.*
3. *Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.*
4. *La Sociedad o un tercero nombrado por la sociedad tendrán derecho a obtener en cualquier momento del depositario central de valores la información que permita determinar la identidad de sus accionistas, con el fin de comunicarse directamente con ellos con vistas a facilitar el ejercicio de sus derechos y su implicación en la Sociedad, con el contenido mínimo que establece la Ley.*

5. *En el caso de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado o en su condición de intermediario financiero, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre ellas.”*
- (c). Modificación de los artículo 13 (“Capital autorizado”) y 15 (“Emisión de obligaciones”) del Título III de los Estatutos Sociales, en relación con la emisión de acciones y obligaciones convertibles

“ARTÍCULO 13.- CAPITAL AUTORIZADO

- 1. La Junta General podrá, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta, todo ello dentro de las limitaciones que establece la Ley. El Consejo de Administración podrá hacer uso en todo o en parte de dicha delegación, o incluso abstenerse de ejecutarla en consideración a las condiciones del mercado, de la propia Sociedad o de algún hecho o acontecimiento de especial relevancia que justifique a su juicio tal decisión, dando cuenta de ello a la primera Junta General de accionistas que se celebre una vez concluido el plazo otorgado para su ejecución.*
- 2. La Junta General podrá, con los requisitos establecidos para la modificación de estatutos sociales, delegar en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social, hasta una cifra determinada, en la oportunidad y cuantía que decida, con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley. La delegación podrá incluir la facultad de excluir el derecho de preferencia, que no podrá referirse a más del 20% del capital social en el momento de la autorización.*

“ARTÍCULO 15.-EMISIÓN DE OBLIGACIONES

- 1. La Sociedad puede emitir y garantizar series numeradas de obligaciones u otros valores que reconozcan o creen una deuda, en los términos y con los límites legalmente establecidos.*
- 2. El Consejo de Administración será competente para acordar la emisión y admisión a negociación de obligaciones, así como para acordar el otorgamiento de garantías de la emisión de obligaciones.*

3. *La Sociedad podrá emitir obligaciones convertibles en acciones, siempre que la Junta General determine las bases y modalidades de la conversión y acuerde aumentar el capital en la cuantía necesaria. Los administradores deberán redactar con anterioridad a la convocatoria de la Junta un informe que explique las bases y modalidades de la conversión, que deberá ser acompañado, cuando la Ley así lo requiera, por otro de un auditor de cuentas, distinto al auditor de la Sociedad, designado a tal efecto por el Registro Mercantil.*
 4. *Con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley, la Junta General podrá delegar en el Consejo la facultad de emitir obligaciones convertibles y/o canjeables. La delegación podrá incluir la facultad de excluir el derecho de preferencia, en los términos previstos en la Ley. Asimismo, y también con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley, la Junta General podrá autorizar al Consejo para determinar el momento en que deba llevarse a efecto la emisión acordada, y fijar las demás condiciones no previstas en el acuerdo de la Junta.*
- (d). Modificación de los artículos 19 (“Convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas”), 20 (“Lugar y tiempo de celebración”), 24 (“Derechos de asistencia, representación e información de los accionistas”), 25 (“Voto a distancia”), 28 (“Desarrollo de las sesiones y adopción de acuerdos”) y 29 (“Acta de la Junta General”) de la Sección I del Título V de los Estatutos Sociales, e inclusión de un nuevo artículo 20 bis (“Junta exclusivamente telemática”) en dicha sección, a los efectos de responder a la necesidad de prever estatutariamente la posibilidad de celebrar las juntas generales de forma íntegramente telemática asegurando y garantizando los derechos de los accionistas y sus representantes.

“ARTÍCULO 19.- CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

1. *Las Juntas Generales de accionistas serán convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos, un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente de este artículo y los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior. En cualquier caso, se garantizará un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre los accionistas.*

2. *De acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, el anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha y hora, el lugar de celebración (en su caso), el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y la forma en que se celebrará la Junta General, estableciendo si será de forma presencial, si se permitirá la asistencia por medios telemáticos o, en su caso, si se celebrará de manera exclusivamente telemática conforme a lo previsto en el artículo 20 bis. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez (10) días de antelación a la fecha de la reunión.*
3. *Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria en los términos previstos por la Ley.*
4. *El Consejo de Administración podrá convocar una Junta General Extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocar la Junta General de accionistas cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el Consejo de Administración. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto por la normativa aplicable.*
5. *Por lo que se refiere a la convocatoria judicial de las Juntas Generales de accionistas, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.*
6. *Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.”*

“ARTÍCULO 20.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN

1. *La Junta General de accionistas se celebrará en el lugar y día que indique la convocatoria, que podrá ser en cualquier parte del territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 bis.*
2. *La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley o en los Estatutos Sociales para su válida constitución. La Junta General de accionistas podrá asimismo suspenderse temporalmente en los casos y forma previstos en su reglamento.*
3. *Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 bis, la asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea, y la emisión del voto electrónico a distancia durante su celebración, estarán admitidos en todo momento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General y siempre que el Consejo de Administración así lo acuerde con ocasión de cada convocatoria.*

Por lo que respecta a las condiciones técnicas necesarias para la correcta celebración de la Junta en tales supuestos, el Reglamento de la Junta General de accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la facultad de determinar cuándo, atendido el estado de la técnica, las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas permiten, con las adecuadas garantías, la asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea y la emisión del voto electrónico a distancia durante la celebración de la reunión. Asimismo, el Reglamento de la Junta General de accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la regulación, con respeto a la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de accionistas, de todos los aspectos procedimentales necesarios, incluyendo, entre otras cuestiones, la antelación mínima con la que se deberá realizar la conexión para considerar al accionista como presente, el procedimiento y reglas aplicables para que los accionistas que asistan a distancia puedan ejercitar sus derechos, los requisitos de identificación exigibles para los asistentes a distancia y su influencia en el sistema de formación de la lista de asistentes.

4. *La Junta General de accionistas podrá, asimismo, suspenderse temporalmente en los casos y forma previstos en su Reglamento.”*

“ARTÍCULO 20 BIS.- JUNTA EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA

1. *Cuando así lo decida el Consejo de Administración y en las condiciones previstas en la normativa aplicable, la Junta General podrá convocarse para su celebración de forma exclusivamente telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en el párrafo siguiente.*
2. *La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en cada momento bajo la normativa aplicable, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de intervención, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad, especialmente el número de sus accionistas. En caso de que la Junta General se convoque para su celebración por medios exclusivamente telemáticos, se entenderá celebrada en el domicilio social.”*

“ARTÍCULO 24.- DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

1. *Todos los accionistas de la Sociedad tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.*
2. *Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de accionistas y en el anuncio de convocatoria, en su caso.*
3. *Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.*

4. *Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir, presencial o, en su caso, telemáticamente, a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.*
5. *El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia, presencial o, en su caso, telemática, de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente. La Junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización.*
6. *Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, en los términos que establezca el Consejo de Administración, aunque ésta no sea accionista, representación que deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta.*
7. *La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.*
8. *Asimismo, el otorgamiento de la representación para cualquier clase de Junta General podrá efectuarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas. La Sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.*
9. *El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.*
10. *El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta y admitir o rechazar la validez de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia o*

documento acreditativo de la asistencia o representación, así como de los medios equivalentes previstos para la acreditación y participación por medios telemáticos, pudiendo delegar esta función en el Secretario.

11. *La representación es siempre revocable y la asistencia del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.”*

“ARTÍCULO 25.- VOTO A DISTANCIA

1. *Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir a distancia su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas mediante correspondencia postal o cualquier otro medio de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas. En su caso, el Reglamento de la Junta General de accionistas regulará la forma de ejercitar de esta facultad.*
2. *Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.*
3. *El Consejo de Administración, de conformidad con el artículo 20.3 de los presentes Estatutos Sociales, podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en este apartado se pondrán en conocimiento de los accionistas junto con la convocatoria.*
4. *La asistencia a la Junta General del accionista o de su representante tendrá el valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia.”*

“ARTÍCULO 28.- DESARROLLO DE LAS SESIONES Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1. *El Presidente someterá a deliberación de los accionistas reunidos en Junta General los asuntos incluidos en el orden del día y dirigirá los debates e intervenciones, tanto presenciales como las realizadas por medios telemáticos. A tal efecto, gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina para que la reunión se desarrolle de forma ordenada.*
2. *Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 bis para el caso de las Juntas celebradas con carácter exclusivamente telemático, cualquier accionista que asista presencialmente a la Junta podrá asimismo intervenir en la deliberación de los puntos del orden del día, si bien el Presidente, en uso de sus facultades, se halla autorizado para adoptar medidas de orden tales como la limitación del tiempo de uso de la palabra, la fijación de turnos o el cierre de las intervenciones. Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido a juicio del Presidente, este lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente ajustándose, en su caso, a las reglas de desarrollo que pudieran preverse en el Reglamento de la Junta General de accionistas.*
3. *Cada acción con derecho de voto presente o representado en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto.*
4. *Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.*
5. *Para cada acuerdo sometido a votación de la Junta General deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.”*

“ARTÍCULO 29.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL

1. *Tras la celebración de cada Junta General de accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, se expedirá el correspondiente Acta, que deberá reflejar los asuntos debatidos, las votaciones practicadas y los acuerdos adoptados. El acta deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. Una vez aprobada tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación. Una vez*

firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta General, el acta deberá registrarse en el correspondiente libro especial, de acuerdo con lo especificado con la normativa aplicable en materia de llevanza de libros societarios.

2. *El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo en caso de convocarla para su celebración por medios exclusivamente telemáticos conforme al artículo 20 bis, así como siempre que con cinco (5) días de antelación al previsto para su celebración, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.*
 3. *Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario o, en su caso, por el Vicesecretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, y los acuerdos se elevarán a público por las personas legitimadas para ello.”*
- (e). Modificación del artículo 35 (“Reuniones del Consejo de Administración”) de la Sección II del Título V de los Estatutos Sociales en relación con el lugar de celebración del consejo de administración celebrado por medios telemáticos.

“ARTÍCULO 35.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. *El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones y, al menos, trimestralmente y, a iniciativa de su Presidente, cuando éste lo estime oportuno. El Consejo de Administración deberá reunirse asimismo cuando lo soliciten, al menos, un tercio (1/3) de sus miembros, en cuyo caso se convocará por el Presidente, por cualquier medio escrito dirigido personalmente a cada consejero, para reunirse dentro de los quince (15) días siguientes a la petición.*
2. *Los consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiere hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.*
3. *La convocatoria, que incluirá siempre el orden del día de la sesión y la información relevante que corresponda, se realizará por el Secretario del Consejo de Administración o quien haga sus veces, con la autorización de su Presidente, por cualquier medio que permita su recepción. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres (3) días hábiles. Junto con la*

convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del consejero la información que se juzgue necesaria.

- 4. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.*
 - 5. Asimismo, si ningún consejero se opone a ello, podrán celebrarse votaciones del Consejo de Administración por escrito y sin sesión.*
 - 6. El Consejo de Administración podrá celebrarse telemáticamente en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real.*
 - 7. Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al Consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social.*
 - 8. Corresponde al Presidente el derecho de invitar a cualquier tercero, incluso a posibles representantes de la entidad que pudiera gestionar las inversiones de la Sociedad en cada momento para que participe en las reuniones celebradas por el Consejo de Administración.”*
- (f). Modificación del artículo 37 (“Retribución de los consejeros”) de la Sección II del Título V de los Estatutos Sociales a los efectos de introducir mejoras técnicas en su redacción.

“ARTÍCULO 37.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

- 1. Los consejeros que no tengan funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir una retribución que consistirá en una cantidad anual fija y dietas por asistencia cuyo importe máximo conjunto determinará la Junta General de Accionistas. Dicha cantidad máxima se mantendrá en tanto no sea modificada por la Junta General. Los consejeros ejecutivos no percibirán una retribución por su condición de consejeros y serán retribuidos conforme a lo dispuesto en el apartado 6 del presente Artículo.*
- 2. La fijación de las cantidades exactas a distribuir entre los distintos consejeros que no tengan funciones ejecutivas, así como de las condiciones para su obtención, dentro del marco de los presentes Estatutos, corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que podrá establecer retribuciones distintas entre*

consejeros e, incluso, reconocerlas solo para algunos de ellos, en atención a las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos.

- 3. Con independencia de su remuneración, los consejeros tendrán derecho a una compensación por los gastos de desplazamiento que en su caso origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y a las Comisiones de las que formen parte.*
- 4. Los consejeros, tengan o no funciones ejecutivas, podrán ser retribuidos, por cualquiera de los conceptos a los que tengan derecho, con la entrega de acciones de la Sociedad o de opciones sobre las mismas. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General. El acuerdo expresará, en su caso, el número máximo de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.*
- 5. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros en las condiciones usuales y proporcionadas a las circunstancias de la propia Sociedad.*
- 6. Cuando a un miembro del Consejo de Administración se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de cualquier título será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.*

En dichos contratos se detallarán todos los conceptos por los que el consejero pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, que podrán consistir en: una retribución fija; una retribución variable, tanto a corto como a medio o largo plazo, en función de la consecución de objetivos de negocio, económico financieros y no financieros, estratégicos o de desempeño personal, o de la evolución del valor de la acción, los activos de la Sociedad o su Grupo o de otras magnitudes ligadas a la cotización; sistemas de previsión y conceptos de retribución diferida, seguros; planes de ahorro; indemnizaciones; incentivos extraordinarios en función de la ejecución del plan de negocio, pactos de exclusividad, de no competencia post-contractual o de permanencia.

La remuneración de los consejeros por el ejercicio de funciones ejecutivas podrá contemplar, entre otros, la entrega de acciones de la Sociedad, de derechos de opciones sobre las mismas o de otros instrumentos retributivos referenciados al valor de la acción o de los activos de la

Sociedad o su grupo –previo acuerdo al efecto de la Junta General de Accionistas, en los términos previstos en la Ley–.

El consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato. El importe máximo conjunto pagadero anualmente a los consejeros que desempeñen funciones ejecutivas será determinado por la Junta General de Accionistas y se mantendrá en tanto no sea modificado por la Junta General. Corresponde al Consejo de Administración la determinación individual de la remuneración de cada consejero por el desempeño de las funciones ejecutivas que tenga atribuidas, de conformidad con lo previsto en su contrato, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.”

- (g). Modificación del artículo 46 (“Exclusión de negociación”), 47 (“Comunicación de participaciones significativas”), y 48 (“Pactos parasociales”) del Título XX de los Estatutos Sociales (que pasaría a ser el IX) a los efectos de modificar la denominación del mercado BME MTF Equity (antes denominado Mercado Alternativo Bursátil).

“ARTÍCULO 46.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en BME MTF Equity, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME MTF Equity.”

“ARTÍCULO 47.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

1. *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*

2. *Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*
3. *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
4. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME MTF Equity desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*

“ARTÍCULO 48.- PACTOS PARASOCIALES

1. *El accionista comunicará a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*
2. *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
3. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME MTF Equity desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*

PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA

EXAMEN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LA MODIFICACIÓN DE LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

- (a). MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 (“COMPETENCIAS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS”) DEL TÍTULO II DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL, EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE OPERACIONES VINCULADAS.

- (b). INCLUSIÓN DE UN NUEVO ARTÍCULO 7 BIS (“JUNTA EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA”) EN EL TÍTULO III DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL; MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 8 (“ANUNCIO DE CONVOCATORIA”) DE DICHO TÍTULO; MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 10 (“DERECHO DE ASISTENCIA”), 11 (“PRESENCIA DE TERCEROS EN LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS”), 12 (“REPRESENTACIÓN”), Y 14 (“PLANIFICACIÓN, MEDIOS Y LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL”) DEL CAPÍTULO I DEL TÍTULO IV DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL; MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 18 (“REGISTRO PRESENCIAL DE ACCIONISTAS”), Y 19 (“FORMACIÓN DE LA LISTA DE ASISTENTES”) DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO IV DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL; E INCLUSIÓN DE UN NUEVO ARTÍCULO 18 BIS (“REGISTRO TELEMÁTICO DE ACCIONISTAS”) EN DICHO CAPÍTULO, A LOS EFECTOS DE REGULAR LA CELEBRACIÓN DE LAS JUNTAS GENERALES DE FORMA TELEMÁTICA, TANTO DE MANERA COMBINADA COMO EXCLUSIVA, ASEGURANDO Y GARANTIZANDO LOS DERECHOS ASISTENCIA DE LOS ACCIONISTAS Y REPRESENTANTES, ASÍ COMO LA ASISTENCIA DE TERCEROS.

- (c). MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 20 (“SOLICITUDES DE INTERVENCIÓN”), 21 (“INTERVENCIONES DE LOS ACCIONISTAS”), 22 (“DERECHO DE INFORMACIÓN DURANTE LA CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL”), Y 23 (“PRÓRROGA Y SUSPENSIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS”) DEL CAPÍTULO III DEL TÍTULO IV DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL; Y MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 24 (“VOTACIÓN A TRAVÉS DE MEDIOS DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA”), 25 (“VOTACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ACUERDO”), 27 (“ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS”), DEL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL, A LOS EFECTOS DE REGULAR LA CELEBRACIÓN DE LAS JUNTAS GENERALES DE FORMA TELEMÁTICA, TANTO DE MANERA COMBINADA COMO EXCLUSIVA, ASEGURANDO Y GARANTIZANDO LOS DERECHOS DE INFORMACIÓN, PARTICIPACIÓN Y VOTO DE LOS ACCIONISTAS Y REPRESENTANTES.

(d). **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 28 (“PUBLICIDAD DE LOS ACUERDOS”) Y DISPOSICIÓN TRANSITORIA DEL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL, A LOS EFECTOS DE INTRODUCIR MEJORAS TÉCNICAS EN SU REDACCIÓN.**

Se propone a la Junta General aprobar las modificaciones de determinados artículos del Reglamento de la Junta General en los términos de la propuesta incluida en el informe de los administradores elaborado a tal efecto y puesto a disposición de los accionistas desde la convocatoria de esta Junta General. Las modificaciones que se proponen al Reglamento de la Junta General tienen por objeto (i) adaptar el Reglamento de la Junta General a los cambios normativos introducidos tras la aprobación de la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas; e (ii) incorporar ciertas mejoras de carácter técnico, con el objeto de aclarar el significado de algunas cuestiones, perfeccionar su redacción y facilitar su mejor entendimiento.

En concreto, se propone modificar los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas, agrupados por puntos que incluyen un grupo de artículos que se consideran sustancialmente independientes, todo ello en los términos que se recogen en el informe de administradores elaborado al efecto, los cuales tendrán en lo sucesivo la siguiente redacción:

(a). Modificación del artículo 6 (“Competencias de la Junta General de accionistas”) del Título II del Reglamento de la Junta General, en relación con el régimen de operaciones vinculadas.

“Artículo 6. Competencias de la Junta General de accionistas

La Junta General de accionistas tiene competencia para decidir sobre todas las materias que le hayan sido atribuidas legal o estatutariamente. En particular, y a título meramente ilustrativo, corresponde a la Junta General de accionistas:

- (i) *Aprobar, en su caso la gestión social.*
- (ii) *Aprobar, en su caso, las cuentas anuales, tanto individuales como consolidadas, y resolver sobre la aplicación del resultado.*
- (iii) *Nombrar y destituir a los miembros del Consejo de Administración, así como ratificar o revocar los nombramientos de los miembros del Consejo de Administración efectuados por cooptación.*

- (iv) *Nombrar, en su caso, a los liquidadores de la Sociedad.*
- (v) *Nombrar y destituir a los auditores de cuentas de la Sociedad.*
- (vi) *Ejercitar la acción social de responsabilidad contra los administradores, liquidadores y/o auditores de la Sociedad.*
- (vii) *Acordar el aumento y la reducción del capital social, así como la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social y de acordar la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente de los accionistas.*
- (viii) *Acordar la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan una participación en las ganancias sociales, así como la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de su emisión y de acordar la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de los accionistas en el marco de dichas emisiones.*
- (ix) *Acordar la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo de la Sociedad, el traslado del domicilio social al extranjero y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en cada momento.*
- (x) *Acordar la disolución y liquidación de la Sociedad, aprobar el balance final de liquidación y aprobar las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.*
- (xi) *Acordar la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales y aprobar la transferencia a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la Sociedad, aunque esta mantenga el pleno dominio de aquellas.*
- (xii) *Autorizar las operaciones ajenas al objeto social.*
- (xiii) *Aprobar la política de remuneraciones de los consejeros en los términos establecidos por la Ley.*
- (xiv) *Autorizar la dispensa a los miembros del Consejo de Administración del deber de evitar situaciones de conflictos de interés, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.*
- (xv) *Aprobar las operaciones vinculadas en los casos previstos en la Ley.*

- (xvi) *Autorizar la adquisición derivativa de acciones propias.*
- (xvii) *Aprobar el presente Reglamento y sus modificaciones posteriores.*
- (xviii) *Decidir sobre los asuntos sometidos a su deliberación y aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad.*
- (xix) *Decidir o votar sobre cualesquiera otras materias atribuidas legal o estatutariamente.”*
- (b). Inclusión de un nuevo artículo 7 bis (“Junta exclusivamente telemática”) en el Título III del Reglamento de la Junta General; modificación del artículo 8 (“Anuncio de convocatoria”) de dicho título; modificación de los artículos 10 (“Derecho de asistencia”), 11 (“Presencia de terceros en la Junta General de accionistas”), 12 (“Representación”), y 14 (“Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General”) del Capítulo I del Título IV del Reglamento de la Junta General; modificación de los artículos 18 (“Registro presencial de accionistas”), y 19 (“Formación de la lista de asistentes”) del Capítulo II del Título IV del Reglamento de la Junta General; e inclusión de un nuevo artículo 18 bis (“Registro telemático de accionistas”) en dicho capítulo, a los efectos de regular la celebración de las juntas generales de forma telemática, tanto de manera combinada como exclusiva, asegurando y garantizando los derechos asistencia de los accionistas y representantes, así como la asistencia de terceros.

“Artículo 7 bis. Junta exclusivamente telemática

1. *Cuando así lo decida el Consejo de Administración y en las condiciones previstas en la normativa aplicable, la Junta General podrá convocarse para su celebración de forma exclusivamente telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes.*
2. *La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en cada momento bajo la normativa aplicable, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de intervención, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad, especialmente el número de sus accionistas.”*

“Artículo 8. Anuncio de convocatoria

1. *La convocatoria, tanto para las Juntas Generales ordinarias como para las extraordinarias, se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración (sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente de este artículo y de los supuestos en los que la Ley establezca una antelación superior).*

2. *El anuncio de convocatoria expresará, entre otros contenidos legalmente establecidos, el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de celebración de la Junta General de accionistas, el lugar de celebración (en su caso), el orden del día en el que figurarán todos los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, la forma en que se celebrará la Junta General, estableciendo si será de forma presencial, si se permitirá la asistencia por medios telemáticos o, en su caso, si se celebrará de manera exclusivamente telemática conforme a lo previsto en el artículo 7 bis, la fecha en que, si procediere, se reunirá la Junta General de accionistas en segunda convocatoria, así como cualesquiera otras informaciones que sean requeridas por la normativa aplicable en cada momento y, en particular, las exigidas por la Ley de Sociedades de Capital. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. En la medida de lo posible, se advertirá a los accionistas sobre la mayor probabilidad de que la Junta General de accionistas se celebre en primera o segunda convocatoria. Asimismo, el anuncio expresará la fecha en la que el accionista deberá tener inscritas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la Junta General, el lugar y la forma en que pueda obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdos y la dirección de la página web de la Sociedad en que estará disponible la información.*

3. *En el caso de que se permita la asistencia telemática de los accionistas y/o sus representantes a la Junta General, tanto de manera exclusiva conforme a lo previsto en el artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial, el anuncio de convocatoria deberá expresar también el detalle de los medios telemáticos habilitados que garanticen la identidad del accionista o representante en los términos que acuerde en cada caso el Consejo de Administración. En particular, en caso de que la Junta General se convoque para su celebración de forma exclusivamente telemática, el anuncio*

informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por estos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la Junta.

4. *El anuncio hará, asimismo, mención al derecho de los accionistas de hacerse representar en la Junta General de accionistas por otra persona, en los términos que establezca el Consejo de Administración, aunque esta no sea accionista, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho, así como al derecho de información que asiste a los accionistas y la forma de ejercerlo.*
5. *El Consejo de Administración deberá incluir en la convocatoria mención de los concretos medios de comunicación a distancia que los accionistas puedan utilizar para ejercitar o delegar el voto, así como las indicaciones básicas que deberán seguir para hacerlo.*
6. *Los accionistas que representen, al menos, el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el Orden del día. En ningún caso podrá ejercitarse este derecho respecto de la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.*
7. *El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social 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. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.*
8. *Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá esta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días naturales de antelación a la fecha de la reunión.”*

“Artículo 10. Derecho de asistencia

1. *Los accionistas tienen derecho de asistir a la Junta General de accionistas cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas.*

Todos los accionistas, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, tendrán derecho a ejercitar su derecho de voto utilizando medios de comunicación a distancia siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días naturales antes de la emisión del voto. La legitimación del accionista también podrá quedar acreditada mediante cualquier otro medio equivalente previsto para la acreditación y participación por medios telemáticos, de conformidad con el presente Reglamento, el anuncio de convocatoria y con las normas de desarrollo que apruebe, en su caso, el Consejo de Administración en el ámbito de sus competencias.

2. *Adicionalmente, será requisito para asistir a la Junta General de accionistas que el accionista se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia, el certificado expedido por la entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta, que en cada caso corresponda o el documento que, conforme a derecho, le acredite como accionista. La asistencia por medios telemáticos garantizará en todo momento la identidad y legitimación de los accionistas.*

Las tarjetas de asistencia serán nominativas y se emitirán, a instancia de la Sociedad, bien directamente por esta, bien por medio de las entidades encargadas de los registros contables, pudiendo utilizarse por los accionistas como documento de otorgamiento de representación para la Junta General de accionistas de que se trate.

A tal fin, la Sociedad podrá proponer a dichas entidades el formato de la tarjeta de asistencia que deba expedirse a favor de los accionistas, procurando que las tarjetas emitidas por tales entidades sean uniformes e incorporen un código de barras u otro sistema que permita su lectura electrónica para facilitar el cómputo informático de los asistentes a la reunión, así como la fórmula a la que deberá ajustarse tal documento para delegar la representación en la reunión.

3. *Aquellos accionistas que acudan personalmente, o a través de su representante, al lugar de celebración de la Junta General de accionistas en el día fijado para la misma, presentarán su tarjeta de asistencia, conforme a lo previsto en el presente Reglamento.*
4. *Asimismo, aquellos accionistas que deseen votar por medios de comunicación a distancia deberán acreditar su identidad y condición de accionista en la forma que el Consejo de Administración hubiera determinado en el anuncio de convocatoria.”*

“Artículo 11. Presencia de terceros en la Junta General de accionistas

1. *Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad deberán asistir, pudiendo hacerlo presencialmente o, en su caso, audio o videoconferencia, a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta General de accionistas.*
2. *El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia, presencial o, en su caso, por audio o videoconferencia, de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad, así como de las demás personas que, a su juicio, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales. No obstante, la Junta General podrá revocar dicha autorización.*
3. *Con el fin de promover la más amplia difusión del desarrollo de sus reuniones y de los acuerdos adoptados, el Presidente podrá facilitar presencial o, en su caso, telemático el acceso a la Junta General de accionistas a los medios de comunicación y analistas financieros.*
4. *También podrán asistir presencial o, en su caso, telemáticamente a la Junta General de accionistas todas aquellas personas a quienes el Presidente de la Junta General de accionistas haya cursado la oportuna invitación.*
5. *No obstante lo previsto en los párrafos precedentes, la Junta General de accionistas podrá revocar las autorizaciones cursadas por el Presidente a terceros para asistir a la reunión.”*

“Artículo 12. Representación

1. *Sin perjuicio de la asistencia de las personas jurídicas accionistas a través de quien tenga el poder de su representación, todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar, en los términos que establezca el Consejo de Administración, en la Junta General de accionistas por medio de cualquier persona, ya sea esta accionista o no de la Sociedad.*
2. *La representación es siempre revocable y la asistencia del representado a la Junta General de accionistas tendrá, en todo caso, el valor de revocación de la representación. El voto del accionista prevalecerá sobre la delegación y, por tanto, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.*

3. *La representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta General de accionistas, por escrito o por los medios de comunicación a distancia que se especifiquen en el correspondiente anuncio de convocatoria. Será admitida la representación otorgada por estos medios cuando el documento en cuya virtud se confiera incorpore mecanismos que, al amparo de un acuerdo adoptado al efecto con carácter previo y debidamente publicado, considere el Consejo de Administración que reúnen las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que confiere su representación.*
4. *Para su validez, la representación conferida por los medios de comunicación a distancia que, en su caso, hubiera previsto el Consejo de Administración habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 23:59 horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá establecer un plazo inferior.*
5. *Asimismo, 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.*
 - (iv) *Las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del orden del día.*
6. *El Presidente de la Junta General de accionistas, o las personas designadas por él, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General de accionistas y admitir o rechazar la validez de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia o documento acreditativo de la asistencia o representación, así como de los medios equivalentes previstos para la acreditación y participación por medios telemáticos.*
7. *Lo dispuesto en los apartados 4, 5 y 6 de este artículo no será aplicable cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel ostente poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.*

8. *Si la representación hubiera sido válidamente otorgada conforme a la normativa vigente y a este Reglamento pero no se incluyeran en ella instrucciones para el ejercicio del voto o se suscitaran 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, (iii) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración y (iv) se extiende, asimismo, a los puntos que puedan suscitarse fuera del orden del día, respecto de los cuales 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 propuestas.*
9. *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.”*

“Artículo 14. Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General

1. *El Consejo de Administración podrá decidir, en atención a las circunstancias, la utilización de medios o sistemas que faciliten un mayor y mejor seguimiento de la Junta General de accionistas o una más amplia difusión de su desarrollo.*
2. *En concreto, el Consejo de Administración podrá:*
 - (i) *procurar mecanismos de traducción simultánea;*
 - (ii) *establecer las medidas de control de acceso, vigilancia, protección y seguridad que resulten adecuadas; y*
 - (iii) *en su caso, adoptar medidas para facilitar el acceso de los accionistas discapacitados a la sala donde se celebre la Junta General de accionistas.*
3. *En su caso, en la sala o salas donde se desarrolle la Junta General de accionistas, los asistentes no podrán utilizar aparatos de fotografía, de vídeo, de grabación, teléfonos móviles o similares, salvo en la medida en que lo permita el Presidente de la Junta General*

de accionistas y en el acceso a la sala o salas donde se desarrolle la Junta General de accionistas, podrán establecerse mecanismos de control que faciliten el cumplimiento de esta previsión.

- 4. La Junta General de accionistas se celebrará en el lugar que indique la convocatoria, que podrá ser en cualquier parte del territorio nacional. Si en el anuncio no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta General de accionistas tendrá lugar en el domicilio de la Sociedad. En caso de que la Junta General se convoque para su celebración por medios exclusivamente telemáticos conforme a lo previsto en el artículo 7 bis, se entenderá celebrada en el domicilio social.”*

“Artículo 18. Registro presencial de accionistas

- 1. En el lugar y día previstos para la celebración de la Junta General de accionistas, en primera o en segunda convocatoria, y desde una hora antes de la hora anunciada para el comienzo de la reunión (salvo que otra cosa se especifique en el anuncio de convocatoria), podrán los accionistas o quienes válidamente les representen presentar al personal encargado del registro de accionistas sus respectivas tarjetas de asistencia y, en su caso, los documentos que acrediten la representación que les ha sido conferida. No serán admitidas las tarjetas de asistencia y documentos de representación que se presenten al personal encargado del registro de accionistas después de la hora establecida para el inicio de la Junta General de accionistas.*
- 2. El registro de accionistas presentes y representados concurrentes se efectuará por las personas designadas a tal efecto por el Secretario de la Junta General de accionistas, utilizando, en su caso, los medios técnicos que se consideren adecuados.*
- 3. Los accionistas que emitan sus votos a distancia, en la medida y de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento, deberán ser tenidos en cuenta a efectos de la constitución de la Junta General de accionistas como presentes.”*

“Artículo 18 bis. Registro telemático de accionistas

- 1. En el caso de celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva conforme al artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial, los accionistas o sus representantes podrán acceder a la página o sitio web habilitado y especificado en la convocatoria, desde una hora antes de la anunciada para el comienzo de la reunión, salvo que otra cosa se especifique en el anuncio de convocatoria (y sin perjuicio de las medidas que se tomen para garantizar la identidad de los asistentes, el*

correcto ejercicio de sus derechos y el adecuado desarrollo de la reunión), y registrar los documentos acreditativos de su asistencia, representación legal o delegación, en los términos que se establezcan en el anuncio de convocatoria.

2. *La página o sitio web habilitado para la celebración de la Junta General telemática estará atendido por personal competente y dotado de equipos técnicos adecuados, medidas de seguridad de la información y de los datos adecuadas.*
3. *Con el propósito de garantizar la seguridad de la información y de los datos de la Sociedad y de todos los asistentes, así como el buen desarrollo de la Junta General, se establecerán los controles y las medidas de comprobación y protección, incluidos sistemas de control de acceso telemático, que resulten adecuados.*
4. *El derecho de asistencia se acreditará mediante la tarjeta de asistencia, presentando el certificado expedido por la entidad encargada del registro contable de las acciones de la Sociedad, así como cualquier otro medio equivalente previsto para la acreditación y participación por medios telemáticos, en los términos y de conformidad con este Reglamento, el anuncio de convocatoria y de las normas de desarrollo que apruebe, en su caso, el Consejo de Administración en el ámbito de sus competencias.*
5. *La asistencia por medios telemáticos garantizará, en todo momento, la identidad y legitimación de los accionistas.*
6. *Con el objeto de facilitar su difusión, el Consejo de Administración podrá disponer la grabación audiovisual de la Junta General. Se podrá disponer asimismo la existencia de medios que permitan la traducción simultánea de las intervenciones de la Junta General, cuando por, cualquier razón, los administradores lo estimen conveniente.*
7. *Igualmente, la Sociedad podrá poner a disposición de los accionistas cualquier información adicional que facilite el seguimiento de la Junta General, tales como programas o cualquier otra documentación que se considere útil para este fin.”*

“Artículo 19. Formación de la lista de asistentes

1. *Una vez finalizado el proceso de registro de tarjetas de asistencia y representaciones y de constatarse la existencia de quorum suficiente, el Secretario de la Junta General formará la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren a la Junta.*

2. *Al final de la lista, se determinará el número total de accionistas, presentes o representados, así como el importe del capital del que son titulares o que representan, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto.*
3. *Una vez cerrada la admisión de las tarjetas de asistencia y representaciones, se facilitará a los accionistas o, en su caso, a los representantes de estos, que accedan con retraso al lugar de celebración de la Junta General de accionistas, una invitación a fin de que, siempre que así lo deseen, puedan seguir el desarrollo de la reunión (en la misma sala de celebración o, si se estima oportuno por la Mesa para evitar confusiones durante la celebración de la Junta General de accionistas, en una sala contigua desde donde puedan seguirla), pero ni los referidos accionistas y representantes ni sus representados serán incluidos en la lista de asistentes.*
4. *De igual forma, los accionistas o los representantes que accedan con retraso a la página o sitio web habilitado para la Junta General telemática –tanto de la que se celebre de esta forma exclusivamente conforme al artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial–, después de la hora fijada para el inicio de la reunión, no podrán asistir a la reunión. Podrán, sin embargo, seguir de forma simultánea el desarrollo de la Junta General a través de los medios establecidos por la Sociedad.*
5. *En el lugar, día y hora fijados para su celebración, en primera o en segunda convocatoria, según sea el caso, una vez constituida la Mesa y formada la lista de asistentes, dará comienzo la Junta General de accionistas.*
6. *En primer lugar, el Secretario dará cuenta de la convocatoria de la reunión. Seguidamente, el Secretario leerá públicamente los datos globales que resulten de la lista de asistentes, especificando el número de accionistas con derecho de voto presentes (incluyendo aquellos que, en su caso, hayan ejercitado el voto a distancia con antelación conforme a lo previsto en este Reglamento) y representados que concurren a la reunión, el número de acciones correspondientes a unos y otros y el porcentaje de capital que representan, especificando, en su caso, el que corresponde a los accionistas con derecho de voto. A continuación, el Presidente, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta General de accionistas, en primera o en segunda convocatoria, según corresponda.*
7. *Declarada la válida constitución de la Junta General de accionistas y sin perjuicio de su derecho a formular las manifestaciones que consideren oportunas durante el turno de intervenciones, los accionistas concurrentes podrán expresar al Secretario o, en su caso,*

al notario al que se hubiere requerido para asistir, para su debida constancia en el acta de la Junta General de accionistas, cualquier reserva o protesta que tuvieren sobre la válida constitución de la Junta General de accionistas o sobre los datos globales de la lista de asistentes a los que con anterioridad se haya dado lectura pública, sin que ello implique la demora, interrupción o aplazamiento del desarrollo normal de la reunión.

8. *Si la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la Junta General de accionistas, se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el Secretario de la Junta General de accionistas con el visto bueno de su Presidente. La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos, se consignará en la propia acta el medio utilizado y se extenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario de la Junta General de accionistas con el visto bueno de su Presidente.”*
- (c). Modificación de los artículos 20 (“Solicitudes de intervención”), 21 (“Intervenciones de los accionistas”), 22 (“Derecho de información durante la celebración de la Junta General”), y 23 (“Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas”) del Capítulo III del Título IV del Reglamento de la Junta General; y modificación de los artículos 24 (“Votación a través de medios de comunicación a distancia”), 25 (“Votación de las propuestas de acuerdo”), 27 (“Acta de la Junta General de accionistas”), del Capítulo IV del Título IV del Reglamento de la Junta General, a los efectos de regular la celebración de las juntas generales de forma telemática, tanto de manera combinada como exclusiva, asegurando y garantizando los derechos de información, participación y voto de los accionistas y representantes.

“Artículo 20. Solicitudes de intervención

1. *Sin perjuicio de lo previsto para la celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva como de manera combinada con la asistencia presencial y, en su caso, en el anuncio de convocatoria, una vez constituida la Junta General de accionistas y con objeto de organizar los turnos de intervención, el Presidente solicitará a los accionistas que asistan presencialmente que deseen intervenir en la Junta General de accionistas y, en su caso, solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día o formular propuestas sobre aquellos asuntos en relación con los que la Junta General pueda deliberar aun sin estar incluidos en el orden del día, que se dirijan al Secretario o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir o, por indicación de estos, al personal que los asista, expresando su nombre y apellidos, el número de acciones de que son titulares y las que representan.*

2. *Si el accionista (o representante) pretendiese solicitar que su intervención constara literalmente en el acta de la Junta General de accionistas, habrá de entregarla por escrito en el momento de su identificación al Secretario o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir o, por indicación de estos, al personal que los asista, con el fin de que puedan proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.*
3. *El turno de accionistas se abrirá una vez que la Mesa disponga de la relación de accionistas que desean intervenir, tras las palabras o informes que, en su caso, hayan dirigido a los asistentes el Presidente, el Consejero Delegado, en caso de existir, los Presidentes de las distintas Comisiones dependientes del Consejo de Administración, otros miembros del Consejo de Administración o cualesquiera otras personas designadas al efecto por este, y, en todo caso, antes del debate y de la votación sobre los asuntos integrantes del orden del día.”*

“Artículo 21. Intervenciones de los accionistas

1. *Las intervenciones de los accionistas se producirán por el orden en que sean llamados al efecto por la Mesa, previa fijación de los turnos de intervención por el Presidente de la Junta General de accionistas.*
2. *En ejercicio de sus facultades de ordenación del desarrollo de la Junta General de accionistas, y sin perjuicio de otras actuaciones, el Presidente podrá:*
 - (i) *determinar el tiempo máximo asignado a cada intervención, que deberá ser inicialmente igual para todas ellas;*
 - (ii) *acordar, en su caso, la prórroga del tiempo inicialmente asignado a cada accionista para su intervención o reducirlo, en función del objeto y contenido de la intervención;*
 - (iii) *limitar el tiempo de uso de la palabra de los accionistas cuando considere que un asunto se encuentra suficientemente debatido;*
 - (iv) *solicitar a los accionistas intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan quedado suficientemente explicadas durante su intervención;*
 - (v) *moderar las intervenciones de los accionistas para que se circunscriban a los asuntos propios de la Junta General de accionistas y se abstengan de realizar*

manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;

- (vi) anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (v) anterior, retirarles el uso de la palabra;*
- (vii) si considerase que su intervención puede alterar el normal desarrollo de la reunión, pedirles que abandonen la reunión y, en su caso, adoptar, para ello, las medidas auxiliares que resulten necesarias; y*
- (viii) en el caso de que algún interviniente pretenda replicar, otorgar o no, según considere oportuno, el uso de la palabra.”*

“Artículo 22. Derecho de información durante la celebración de la Junta General

- 1. Durante el turno de intervenciones, todo accionista podrá solicitar verbalmente —o, en caso de Junta exclusivamente telemática en los términos del artículo 7 bis, a través de los medios telemáticos habilitados al efecto—, las informaciones o aclaraciones que estimen convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Para ello, deberá haberse identificado previamente conforme a lo previsto en el Capítulo precedente.*
- 2. Los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada conforme al párrafo precedente en la forma y dentro de los plazos previstos por la normativa vigente, salvo en los casos en los supuestos y con los requisitos del artículo 9 del presente Reglamento, que también son de aplicación en este caso.*
- 3. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de este, por el Consejero Delegado, en caso de existir, los Presidentes de las Comisiones del Consejo de Administración, el Secretario o Vicesecretario, cualquier administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia. El Presidente determinará en cada caso, y en función de la información o aclaración solicitada, si lo más conveniente para el adecuado funcionamiento de la Junta General de accionistas es facilitar las respuestas de forma individualizada o bien agrupadas por materias.*

4. *En caso de que no sea posible satisfacer el derecho del accionista en el acto de la Junta General de accionistas, los administradores facilitarán por escrito la información solicitada al accionista interesado dentro de los siete días naturales siguientes al de la terminación de la Junta General de accionistas.”*

“Artículo 23. Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas

1. *La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrentes a la reunión. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa vigente, en los Estatutos Sociales o en este Reglamento para su válida constitución. Si algún accionista incluido en la lista de asistentes formada no asistiera posteriormente a las sucesivas sesiones, las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos continuarán siendo determinadas en ellas a partir de los datos resultantes de dicha lista.*
2. *Excepcionalmente y en el supuesto de que se produjeran disturbios que quebranten de modo significativo el buen orden de la reunión o cualquier otra circunstancia extraordinaria que transitoriamente impida o dificulte su normal desarrollo, el Presidente de la Junta General de accionistas podrá acordar la suspensión de la sesión durante el tiempo adecuado, con el fin de procurar el restablecimiento de las condiciones necesarias para su continuación. El Presidente podrá asimismo adoptar las medidas que estime oportunas para garantizar la seguridad de los presentes y evitar la repetición de circunstancias que impidan o dificulten el normal desarrollo de la reunión. En particular, se considerarán circunstancias que dificulten o impidan el normal desarrollo de la reunión los problemas de conexión a la Junta General.”*

“Artículo 24. Votación a través de medios de comunicación a distancia

1. *Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir, con carácter previo a la celebración de la Junta General de accionistas, su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas a través de los siguientes medios de comunicación a distancia:*

- a) *Mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto obtenida expedida por la entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada y cumplimentada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo previo adoptado al efecto y debidamente publicado, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto.*
 - b) *Mediante otros medios de comunicación a distancia que el Consejo de Administración pueda determinar, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas, siempre que el documento en cuya virtud se ejercite el derecho de voto incorpore los mecanismos que, al amparo de acuerdo previo adoptado al efecto y debidamente publicado, el Consejo de Administración considere idóneos por reunir las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.*
2. *Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.*
3. *El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo solo podrá dejarse sin efecto:*
- a) *Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para esta.*
 - b) *Por asistencia a la reunión del accionista persona física que lo hubiera emitido o del representante persona física del accionista persona jurídica.*
 - c) *Por la enajenación de las acciones cuya titularidad confiere el derecho de voto, de la que tenga conocimiento la Sociedad, con carácter previo al quinto día natural antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta General de accionistas.*
4. *El Consejo de Administración queda facultado para desarrollar las previsiones anteriores y establecer las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y la delegación de la representación por medios electrónicos, ajustándose en su caso a las normas legales que desarrollen este sistema y a lo previsto en los estatutos y en este Reglamento. El Consejo de Administración adoptará*

las medidas precisas para verificar que quien ha emitido el voto o delegado la representación mediante correspondencia postal o electrónica está debidamente legitimado para ello con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento.”

“Artículo 25. Votación de las propuestas de acuerdo

1. *Sin perjuicio de lo previsto para la celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva como de manera combinada con la asistencia presencial y, en su caso, en el anuncio de convocatoria, una vez finalizadas las intervenciones de los accionistas y facilitadas, en su caso, las informaciones o aclaraciones conforme a lo previsto en este Reglamento, se someterán a votación las propuestas de acuerdo sobre los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de existir, sobre aquellos otros que, por mandato legal, no sea preciso que figuren en él, correspondiendo al Presidente en relación con estos últimos decidir el orden en que se someterán a votación.*
2. *No será necesario que el Secretario dé lectura previa a aquellas propuestas de acuerdo cuyos textos hubiesen sido publicados por la Sociedad en los términos previstos en el artículo 7 o se hubieran facilitado a los accionistas al comienzo de la sesión. En todo caso, se indicará a los asistentes el punto del orden del día al que se refiere la propuesta de acuerdo que se somete a votación.*
3. *La Junta General de accionistas votará separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: (i) el nombramiento, reelección o ratificación (en caso de cooptación) de consejeros, que deberá votarse de forma individual; (ii) la votación consultiva del informe anual sobre las remuneraciones de los consejeros (en caso de prepararse); y (iii) en el caso de modificaciones de los Estatutos Sociales, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes. Sin perjuicio de lo anterior, si las circunstancias así lo aconsejan, el Presidente podrá resolver que se sometan a votación conjuntamente las propuestas correspondientes a varios puntos del orden del día, en cuyo caso el resultado de la votación se entenderá individualmente reproducido para cada propuesta si ninguno de los asistentes hubiera expresado su voluntad de modificar el sentido de su voto respecto de alguna de ellas. En caso contrario, se reflejarán en el acta las modificaciones de voto expresadas por cada uno de los asistentes y el resultado de la votación que corresponda a cada propuesta como consecuencia de ellas.*

4. *El proceso de adopción de acuerdos se desarrollará siguiendo el orden del día previsto en la convocatoria. En primer lugar, se someterán a votación las propuestas de acuerdo que en cada caso haya formulado el Consejo de Administración y a continuación, si procede, se votarán las formuladas por otros proponentes y las relativas a asuntos sobre los que la Junta General de accionistas pueda resolver sin que consten en el orden del día, decidiendo el Presidente el orden en el que serán sometidas a votación. En todo caso, aprobada una propuesta de acuerdo, decaerán automáticamente todas las demás relativas al mismo asunto que sean incompatibles con ella, sin que, por tanto, proceda someterlas a votación.*

5. *Por regla general y sin perjuicio de las facultades del Presidente para emplear otros procedimientos y sistemas alternativos, a los efectos de la votación de las propuestas de acuerdo se procederá a determinar el sentido de los votos de los accionistas como sigue:*
 - a) *Cuando se trate de propuestas de acuerdo relativas a asuntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria, se considerarán votos a favor los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a: (i) las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan en contra, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al Secretario de la Junta General de accionistas o personal que le asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir, para su constancia en acta; (ii) las acciones cuyos titulares hayan votado en contra, en blanco o hayan manifestado expresamente su abstención a través de los medios de comunicación a que se refiere este Reglamento; y (iii) las acciones cuyos titulares o representantes hayan abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia ante el notario o personal que lo asista (o, en su defecto, ante el Secretario de la Junta General de accionistas) de su abandono de la reunión.*

 - b) *Cuando se trate de propuestas de acuerdo relativas a asuntos no comprendidos en el orden del día de la convocatoria, se considerarán votos contrarios los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a: (i) las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan a favor, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al notario (o, en su defecto, al Secretario de la Junta General de accionistas) o personal que le asista, para su constancia en acta; (ii) las acciones cuyos titulares hayan votado a favor, en blanco*

o hayan manifestado expresamente su abstención a través de los medios de comunicación a que se refiere este Reglamento; y (iii) las acciones cuyos titulares o representantes hayan abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia ante el notario o personal que lo asista (o, en su defecto, el Secretario de la Junta General de accionistas) de su abandono de la reunión.

- c) *Las comunicaciones o manifestaciones al Secretario o al personal que lo asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir, previstas en los párrafos anteriores y relativas al sentido del voto o abstención, podrán realizarse de forma individualizada respecto de cada una de las propuestas de acuerdos o conjuntamente para varias o para todas ellas, expresando al Secretario o al personal que lo asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir la identidad y condición -accionista o representante- de quien las realiza, el número de acciones a que se refieren y el sentido del voto o, en su caso, la abstención.”*

“Artículo 27. Acta de la Junta General de accionistas

1. *Los acuerdos de la Junta General de accionistas se consignarán en acta que se extenderá o transcribirá en el libro de actas llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General de accionistas, y, en su defecto, y dentro del plazo previsto en la normativa aplicable a la Sociedad, por el Presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.*
2. *El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.*
3. *El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo en caso de convocarla para su celebración por medios exclusivamente telemáticos, así como siempre, que con cinco días naturales de antelación al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el uno por ciento del capital social. En caso de que la Junta General se celebre de manera exclusivamente telemática, la asistencia del notario podrá realizarse por medios de comunicación a distancia, tales como audio o videoconferencia, que garanticen debidamente la identidad del sujeto.*

4. *El acta notarial tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas y no necesitará la aprobación por esta.”*
- (d). Modificación del artículo 28 (“Publicidad de los acuerdos”) y Disposición transitoria del Capítulo IV del Título IV del Reglamento de la Junta General, a los efectos de introducir mejoras técnicas en su redacción.

“Artículo 28. Publicidad de los acuerdos

Sin perjuicio de la inscripción en el Registro Mercantil de aquellos acuerdos inscribibles y de las previsiones legales que en materia de publicidad de acuerdos sociales resulten de aplicación, la Sociedad comunicará los acuerdos aprobados mediante la oportuna comunicación de información relevante. El texto de los acuerdos y el resultado de las votaciones correspondientes a las Juntas Generales celebradas durante el ejercicio en curso y el anterior se publicarán íntegros en la página web corporativa de la Sociedad dentro de los cinco días naturales siguientes la finalización de la Junta General de accionistas de que se trate.

Disposición transitoria

Las siguientes normas y previsiones no serán de aplicación mientras no queden admitidas a negociación en las Bolsas de Valores las acciones de la Sociedad:

1. *La competencia de la Junta General relativa a la aprobación de la política de remuneraciones prevista en el apartado (xiii) del artículo 6 del presente Reglamento de la Junta General;*
2. *La posibilidad de reducir el plazo de convocatoria de las juntas generales extraordinarias previsto en el artículo 7.3 del presente Reglamento de la Junta General;*
3. *La obligatoriedad de presencia de notario en caso de convocatoria de Junta General para su celebración por medios exclusivamente telemáticos incluida en el artículo 27.3 del presente Reglamento de la Junta General.*

PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA

AUTORIZACIÓN DE LA OPERACIÓN VINCULADA CONSISTENTE EN LA VENTA DE LA SOCIEDAD TITULAR DEL DENOMINADO HOTEL VÍA CASTELLANA AL CONSEJERO IBERVALLES, S.A.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad, autorizar la operación vinculada consistente en la venta de las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. titular del denominado Hotel Vía Castellana al consejero Ibervalles, S.A., de acuerdo con los siguientes términos y condiciones principales (la “Operación”):

- **Objeto de la compraventa:** el objeto de la compraventa son las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. titular del denominado Hotel Vía Castellana, con un valor de mercado, de acuerdo con el último informe de valoración emitido por CBRE Real Estate, S.A. con fecha de corte 31 de diciembre de 2020, en 38.500.000 euros, mediante la compraventa del 100% de las participaciones de la referida sociedad titular de dicho activo.

Millenium Hotels C220, S.L. es una filial 100% participada por la Sociedad y es titular de los siguientes inmuebles:

- El Hotel Vía Castellana, que consta de dos edificios adyacentes. El primer edificio está situado en el Paseo de la Castellana 220 de Madrid, cuenta con 174 habitaciones, las zonas comunes del hotel y 47 plazas de aparcamiento operadas por el hotel. El segundo edificio está situado en el Paseo de la Castellana 218 de Madrid y cuenta con 54 habitaciones.
 - 47 plazas de aparcamiento arrendadas a terceros, de las cuales 22 plazas se ubican en el edificio situado en el Paseo de la Castellana 220 de Madrid y 25 plazas en el edificio situado en el Paseo de la Castellana 218 de Madrid.
- **Partes:** el comprador es Ibervalles, S.A., u otra sociedad vinculada a dicha sociedad. Ibervalles, S.A. es consejero dominical de la Sociedad y titular, a 31 de diciembre de 2020, de 12.670.463 acciones de la Sociedad, representativas de un 23,21% de su capital social. El vendedor será Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A.
 - **Precio:** el precio de la compraventa ascenderá a 43.000.000 euros, del que se descontaría la deuda de la sociedad transmitida, estimada, a 31 de diciembre de 2021, en 13.120.767,26 € (y ello sin perjuicio, en su caso, de la asunción del arrendamiento financiero y de los ajustes fiscales que pudieran aplicarse y que sean habituales en este

tipo de operaciones). El pago del precio se compondrá de un pago inicial y un importe aplazado.

- **Estructura de la compraventa:** la transacción del objeto de la compraventa se realizará mediante la suscripción de un contrato de compraventa, sujeto a las condiciones habituales en este tipo de operaciones (incluyendo la aprobación por parte de la junta de accionistas de la Sociedad de la operación). Una vez aprobado, Ibervalles deberá realizar el primer pago acordado y entregar las garantías pactadas. La operación se cerrará una vez sea abonado el 100% del pago aplazado por el comprador.

En el marco de lo anterior, se acuerda delegar en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, la posibilidad de llevar a cabo cuantas actuaciones resulten necesarias o meramente convenientes para la ejecución y conclusión de la Operación y realizar cuantos actos sean necesarios, recomendables, exigibles o convenientes para su formalización y más completa ejecución, incluyendo, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, los siguientes:

- (i) negociar, pactar, presentar y suscribir cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con la Operación conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo en particular, en caso de considerarlo o ser necesario, el otorgamiento y/o cancelación de garantías e indemnizaciones, opciones de compra o venta que pudieran resultar necesarias o convenientes.
- (ii) llevar a cabo las correspondientes solicitudes, elaborar y presentar los documentos oportunos en los términos que consideren convenientes, realizando cuantos actos sean necesarios a los efectos de consumir la Operación incluyendo en cualquier caso:
- (iii) comparecer y realizar cuantas actuaciones sean precisas ante cualesquiera organismos o autoridades (incluyendo sin ánimo limitativo la Comisión Nacional del Mercado de Valores, Iberclear y BME Growth), públicos o privados competentes en cualquier jurisdicción y aprobar y formalizar cuantos documentos públicos o privados resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad de la Operación en cualquiera de sus aspectos y contenidos;
- (iv) subsanar, regularizar, aclarar y armonizar este acuerdo con el sentido que pueda resultar necesario;
- (v) redactar y publicar cuantos anuncios o comunicaciones de información relevante resulten necesarios o convenientes;

en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias, recomendables, exigibles o meramente convenientes para el buen fin y la completa ejecución de la Operación

PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA

AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR UN IMPORTE NOMINAL MÁXIMO DE 62.500.000,00 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE UN MÁXIMO DE 62.500.000 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 de emisión) máximo de 250.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 62.500.000 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 asimismo 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 a la persona 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 62.500.000,00 euros;
- el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 62.500.000 acciones; y
- el tipo de emisión se fijaría, según determine el consejo de administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al valor neto de los activos (net asset value o “NAV”) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

3. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al consejo 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.

4. Destinatarios

Las acciones emitidas se distribuirán entre terceros inversores o accionistas significativos, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado. En todo caso los suscriptores deberán adquirir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

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 las personas a las que se refiere el apartado 4 anterior, se acuerda excluir 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 siguiente, con base en 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 y no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

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 segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity 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 referido mercado y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

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) Formular en nombre de la Sociedad una oferta de suscripción de las acciones objeto del aumento de capital, 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, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto del aumento, 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 excedan del total de los ofrecidos y los suscriptores finales, el conjunto de reglas por las que haya de regirse el aumento de capital 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 del periodo 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, 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;
- 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 notario 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, en caso de resultar preceptivo, el correspondiente folleto informativo (o cualesquiera partes que lo compongan), 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, BME Growth de BME MTF Equity, 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 se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por BME Growth de BME MTF Equity 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 de América 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 e incorporadas a BME Growth de BME MTF Equity;
- 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) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y

- s) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.

PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA

DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON EXPRESA FACULTAD DE SUSTITUCIÓN, DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL ARTÍCULO 297.1B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, DURANTE EL PLAZO MÁXIMO DE DOS AÑOS, CON ATRIBUCIÓN DE LA FACULTAD DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE HASTA EL LÍMITE DEL 20% DEL CAPITAL SOCIAL CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Se acuerda autorizar al Consejo de Administración, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, una o varias veces y en cualquier momento, durante un plazo de dos años contados desde la celebración de esta Junta, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de la Sociedad en la fecha de la presente autorización (es decir, hasta un importe nominal máximo de 27.300.550,50 euros, equivalente a la mitad del capital social a la fecha del presente acuerdo, que se encuentra fijado en la cifra de 54.601.101 euros).

La ampliación o ampliaciones de capital podrán llevarse a cabo mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo o clase, incluyendo acciones rescatables, con o sin voto, de conformidad con las exigencias legales aplicables, –con o sin prima de emisión– consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias al patrimonio social o en la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), en cuyo caso la ampliación o ampliaciones de capital podrán realizarse mediante el aumento del valor nominal de las existentes, y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las facultades atribuidas al Consejo de Administración en virtud del presente acuerdo incluyen, a título ilustrativo, las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, determinar libremente los inversores y mercados a los que se destinen las ampliaciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los mercados secundarios en los que coticen

las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos correspondientes, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Asimismo, se faculta expresamente al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto de la presente delegación hasta el límite del 20% del capital social en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, se faculta expresamente al Consejo de Administración de la Sociedad para:

- (a) Solicitar, en su caso, la admisión a negociación en los mercados secundarios oficiales o no oficiales (regulados o no regulados), organizados o no, españoles o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad con sometimiento a las normas que existan al respecto y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.
- (b) Solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de las acciones, que se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión y con estricto cumplimiento de la normativa del Mercado de Valores que fuere de aplicación.
- (c) Delegar todas o parte de las facultades a que se refiere el presente acuerdo a favor de cualquiera de sus miembros.

Se hace constar que se ha puesto a disposición de los accionistas el correspondiente informe de administradores justificativo de la propuesta de delegación para aumentar el capital social.

PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA

DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE EMITIR BONOS, OBLIGACIONES Y DEMÁS VALORES DE RENTA FIJA, CANJEABLES O CONVERTIBLES EN ACCIONES DE LA SOCIEDAD U OTRAS SOCIEDADES, DE SU GRUPO O NO, ASÍ COMO WARRANTS U OTROS VALORES ANÁLOGOS QUE PUEDAN DAR DERECHO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, A LA SUSCRIPCIÓN O ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD U OTRAS SOCIEDADES, DE SU GRUPO O NO, DURANTE UN PLAZO MÁXIMO DE DOS AÑOS Y POR UN IMPORTE CONJUNTO DE 54.000.000EUROS, ASÍ COMO, EN SU CASO, LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL EN LA CUANTÍA NECESARIA CON ATRIBUCIÓN DE LA FACULTAD DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE HASTA EL LÍMITE DEL 20% DEL CAPITAL SOCIAL Y AUTORIZACIÓN PARA QUE LA SOCIEDAD PUEDA GARANTIZAR EMISIONES DE RENTA FIJA EFECTUADAS POR SOCIEDADES FILIALES

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y conforme a lo dispuesto en los artículos 286, 297, 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, 319 del Reglamento del Registro Mercantil y 15 de los Estatutos Sociales, la facultad de emitir bonos, obligaciones y cualesquiera otros valores de naturaleza análoga convertibles (incluyendo contingentemente) en acciones de nueva emisión de la Sociedad o canjeables (incluyendo contingentemente) en acciones existentes de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, así como pagarés, participaciones preferentes, warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción de nuevas acciones o a la adquisición de acciones en circulación de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, y cualesquiera valores o instrumentos financieros que atribuyan una participación en las ganancias sociales.

Se hace constar que se ha puesto a disposición de los accionistas el correspondiente informe de administradores justificativo de la propuesta de delegación para emitir los referidos valores.

1. Términos de la delegación

- (i) La emisión de los valores objeto de la presente delegación podrá efectuarse una o varias veces, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de dos años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.
- (ii) El importe máximo total de la emisión o emisiones de los valores que se acuerden al amparo de la presente delegación será de 54.000.000euros o su equivalente en otra divisa.

En el caso de los warrants, para el cálculo del anterior límite se tendrá en cuenta la suma de primas y precio de ejercicio de los warrants de cada emisión que se apruebe al amparo de la presente delegación.

- (iii) Las emisiones realizadas al amparo de la presente delegación podrán dirigirse a todo tipo de inversores, nacionales o extranjeros.
- (iv) La delegación de facultades a que se refiere este acuerdo se extenderá tan ampliamente como se requiera en Derecho a la fijación de los distintos términos, régimen, aspectos y condiciones de cada emisión. En particular, a título meramente enunciativo y no limitativo, corresponderá al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, determinar, para cada emisión, su importe, dentro siempre del expresado límite cuantitativo global, el lugar de emisión —nacional o extranjero— y la moneda o divisa y en caso de que sea extranjera, su equivalencia en euros; la denominación o modalidad, ya sean bonos u obligaciones, incluso subordinadas, warrants (que podrán a su vez liquidarse mediante la entrega física de las acciones o, en su caso, por diferencias), o cualquiera otra admitida en Derecho; la fecha o fechas de emisión; el número de valores y su valor nominal, que en el caso de los bonos u obligaciones convertibles o canjeables no será inferior al nominal de las acciones; en el caso de warrants y valores análogos, el precio de emisión o prima, el precio de ejercicio —que podrá ser fijo o variable— y el procedimiento, plazo y demás condiciones aplicables al ejercicio del derecho de suscripción de las acciones subyacentes o, en su caso, la exclusión de dicho derecho; el tipo de interés, fijo o variable, fechas y procedimientos de pago del cupón; el carácter de perpetua o amortizable de la deuda y en este último caso el plazo de amortización y la fecha o fechas del vencimiento; las garantías, el tipo de reembolso, primas y lotes; la forma de representación, mediante títulos o anotaciones en cuenta; cláusulas antidilución; el régimen de suscripción; el rango de los valores y sus eventuales cláusulas de subordinación; la legislación aplicable a la emisión; solicitar, en su caso, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de los valores que se emitan con los requisitos que en cada caso exija la normativa vigente; y, en general, cualquiera otra condición de la emisión, así como, en su caso, designar al comisario y aprobar las reglas fundamentales que hayan de regir las relaciones jurídicas entre la Sociedad y el sindicato de tenedores de los valores que se emitan, caso de que resulte necesaria o se decida la constitución de dicho sindicato.

Asimismo, el Consejo de Administración queda facultado para que, cuando lo estime conveniente, y sujeto, de resultar aplicable, a la obtención de las autorizaciones oportunas y a la conformidad de las asambleas de los correspondientes sindicatos de tenedores de

los valores, modifique las condiciones de las amortizaciones de los valores emitidos y su respectivo plazo y el tipo de interés que, en su caso, devenguen los comprendidos en cada una de las emisiones que se efectúen al amparo de esta autorización.

(v) Para la determinación de las bases y modalidades de la conversión o canje, se acuerda establecer los siguientes criterios:

– Obligaciones y bonos convertibles o canjeables

- a) Los valores que se emitan al amparo de este acuerdo serán convertibles (incluyendo contingentemente) en acciones nuevas de la Sociedad o canjeables (incluyendo contingentemente) por acciones en circulación de la propia Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, con arreglo a una relación de conversión o canje fija (determinada o determinable) o variable que fijará el Consejo de Administración, quedando este facultado igualmente para determinar si son convertibles o canjeables, así como para determinar si son necesaria, contingente o voluntariamente convertibles o canjeables, y en el caso de que lo sean voluntariamente, a opción de su titular y/o del emisor, con la periodicidad y durante el plazo que se establezca en el acuerdo de emisión.
- b) También podrá el Consejo establecer, para el caso de que la emisión fuese convertible y canjeable, que el emisor se reserve el derecho de optar en cualquier momento entre la conversión en acciones nuevas de la Sociedad o su canje por acciones en circulación de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo optar incluso por entregar una combinación de acciones de nueva emisión de la Sociedad con acciones preexistentes de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, e incluso, por llevar a cabo la liquidación de la diferencia en efectivo. En todo caso, el emisor deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de los valores de renta fija que conviertan o canjeen en una misma fecha.
- c) A efectos de la conversión o canje, los valores se valorarán por su importe nominal (pudiendo incluir los intereses devengados y pendientes de pago) y las acciones nuevas a emitir para su conversión, o las acciones en circulación que se vayan a canjear, por el precio fijo (determinado o

determinable) que se determine en el acuerdo del Consejo de Administración en el que se haga uso de esta delegación, y en función del valor de cotización de las acciones de la Sociedad en la/s fecha/s o periodo/s que se tome/n como referencia en el mismo acuerdo, con o sin descuento o prima, pudiendo el Consejo de Administración determinar los criterios de conversión o canje que estime oportunos.

- d) En caso de relación de conversión o canje variable, el precio de las acciones a los efectos de la conversión o canje será el determinado por el Consejo de Administración, pudiendo incorporar una prima o, en su caso, un descuento sobre el precio por acción resultante de los criterios establecidos. La prima o descuento podrá ser distinta para cada fecha de conversión o canje de cada emisión (o, en su caso, cada tramo de una emisión).
- e) Cuando proceda la conversión o canje, las fracciones de acción que en su caso correspondiera entregar al titular de las obligaciones, se redondearán por defecto hasta el número entero inmediatamente inferior y cada tenedor recibirá en metálico la diferencia que en tal supuesto pueda producirse.
- f) En ningún caso el valor de la acción a efectos de la relación de conversión de las obligaciones por acciones podrá ser inferior a su valor nominal. Asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 415 de la Ley de Sociedades de Capital, no podrán ser convertidas obligaciones en acciones cuando el valor nominal de aquellas sea inferior al de estas.
- g) Al tiempo de aprobar una emisión de obligaciones o bonos convertibles o canjeables al amparo de la autorización contenida en el presente acuerdo, el Consejo de Administración emitirá un informe de administradores desarrollando y concretando, a partir de los criterios anteriormente descritos, las bases y modalidades de la conversión específicamente aplicables a la indicada emisión. Este informe será acompañado del correspondiente informe de los auditores de cuentas a que se refiere el artículo 414 de la Ley de Sociedades de Capital siempre que la emisión de obligaciones o bonos convertibles o canjeables sea superior al 20% del capital social de la Sociedad o cuando lo exija la normativa aplicable.

- Warrants y otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad, bien de nueva emisión o bien ya en circulación

En caso de emisiones de warrants, a las que se aplicará por analogía lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital para las obligaciones convertibles, para la determinación de las bases y modalidades de su ejercicio, el Consejo de Administración queda facultado para determinar, en los más amplios términos, los criterios aplicables al ejercicio de los derechos de suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad o de otra sociedad, del Grupo o no, derivados de los valores de esta clase que se emitan al amparo de la delegación aquí concedida, aplicándose en relación con tales emisiones los criterios establecidos anteriormente para las obligaciones y bonos convertibles o canjeables, con las necesarias adaptaciones a fin de hacerlas compatibles con el régimen jurídico y financiero de esta clase de valores.

- (vi) Los titulares de los valores convertibles o canjeables y de los warrants tendrán cuantos derechos les reconoce la legislación vigente, en tanto sea posible la conversión o canje en acciones de los mismos.
- (vii) La presente delegación a favor del Consejo de Administración comprende asimismo, a título enunciativo, no limitativo, las siguientes facultades:
 - a) La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, de conformidad con el artículo 297.1. b) de la Ley de Sociedades de Capital. Dicha facultad solo podrá ser ejercitada en la medida en que el Consejo, sumando el capital que aumente para atender la emisión de obligaciones convertibles, warrants y demás valores asimilables a estos y los restantes aumentos de capital que hubiera acordado al amparo de autorizaciones concedidas por esta Junta General de accionistas, no exceda el límite de la mitad de la cifra del capital social previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

Esta autorización incluye la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del capital social que sean necesarias para llevar a efecto la conversión o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, así como la de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital y las acciones y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de

capital que no hubiere sido necesaria para la conversión o ejercicio del derecho de suscripción de acciones.

- b) La facultad para excluir, total o parcialmente, al amparo de lo previsto en el artículo 511 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con el artículo 417 de dicha Ley, el derecho de suscripción preferente de los accionistas con el límite del 20% del número de acciones integrantes del capital social en el momento de esta autorización, cuando ello venga exigido para la captación de los recursos financieros en los mercados nacionales o internacionales o de cualquier otra manera lo justifique el interés de la Sociedad.

Si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente de los accionistas en relación con una emisión concreta, que eventualmente decida realizar al amparo de la presente autorización, emitirá, al tiempo de aprobar la emisión y conforme a la normativa aplicable, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas distinto del auditor de la Sociedad nombrado por el Registro Mercantil, al que se refieren los artículos 414, 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando el importe de la emisión sea superior al 20% del capital social o cuando lo exija la normativa aplicable. Dichos informes, en su caso, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.

- c) La facultad de desarrollar y concretar las bases y modalidades de la conversión, canje o ejercicio de los derechos de suscripción o adquisición de acciones, derivados de los valores a emitir, teniendo en cuenta los criterios establecidos en los apartados anteriores.
- d) La facultad de garantizar, en nombre de la Sociedad, dentro de los límites anteriormente señalados, las nuevas emisiones de valores de renta fija convertibles o canjeables o warrants que, durante el plazo de vigencia de este acuerdo, realicen las sociedades filiales.
- (viii) La delegación en el Consejo de Administración comprende las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para la interpretación, aplicación, ejecución y desarrollo de los acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables en acciones de la Sociedad, en una o varias veces, y el correspondiente aumento de capital, en su caso, concediéndole igualmente, facultades para la subsanación y complemento de los mismos en todo lo que

fuera preciso, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos fueran legalmente exigibles para llevarlos a buen fin, pudiendo subsanar omisiones o defectos de dichos acuerdos señalados por cualesquiera autoridades, funcionarios u organismos, nacionales o extranjeros, quedando también facultado para adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere necesarios o convenientes para la adaptación de los precedentes acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables y del correspondiente aumento de capital a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil o, en general, de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o instituciones nacionales o extranjeros competentes.

2. Negociación de los valores

El Consejo de Administración queda facultado, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a negociación de los valores ante los organismos competentes de cualesquiera mercados de valores nacionales o extranjeros.

En particular, y a título meramente enunciativo y no limitativo, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá:

- (a) Solicitar, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios nacionales o extranjeros, oficiales o no (regulados o no regulados), de los valores que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación;
- (b) Solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de los referidos valores, lo cual se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión, en la medida en que sean de aplicación, y en cumplimiento de la legislación vigente. En tal supuesto, el Consejo de Administración garantizará el interés de los accionistas u obligacionistas que se opusieran o no votaran el acuerdo en los términos previstos en la legislación vigente; y
- (c) Adoptar cuantos acuerdos estime necesarios o convenientes en orden a amortizar o transformar en anotaciones en cuenta los títulos que representan las obligaciones, bonos o valores emitidos por la Sociedad, cuando así se requiera para que tales valores puedan admitirse a negociación y, una vez admitidos, permanezcan admitidos a negociación en los mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, otorgando a tal fin cuantos documentos públicos o privados se requieran.

Se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia de Bolsas y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.

3. Facultad de sustitución

Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que este, a su vez, pueda delegar a favor de cualquiera de los miembros del Consejo de Administración o de quien estime conveniente las facultades de desarrollo, concreción, ejecución, interpretación y subsanación de los acuerdos a que se refiere este acuerdo.”

PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA

DELEGACIÓN DE FACULTADES

Delegar en los más amplios términos en los señores Consejeros de la Sociedad y en el Secretario no Consejero, 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 de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance al 31 de diciembre de 2020, un importe neto de 214.494 miles de euros correspondiente a varios inmuebles propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la nota 6 de la memoria adjunta.

Los administradores de la Sociedad determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de las mismas, tal y como se indica en la nota 4.2 de la memoria adjunta. Dichas valoraciones han sido realizadas por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados nos ha hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La revisión del modelo de valoración utilizado por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la dirección y la revisión de las tasas de descuento.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Valoración de las participaciones en empresas del grupo

Descripción Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene registradas en el balance, inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas por un importe neto de 78.449 miles de euros. Los desgloses correspondientes a las mencionadas participaciones y deterioros se encuentran en la nota 7 de la memoria adjunta.

Los administradores de la Sociedad evalúan si hay indicios de deterioro al cierre del ejercicio y, en su caso, estiman el valor recuperable. Este análisis tiene como objetivo concluir sobre la necesidad de registrar un deterioro de valor sobre las mencionadas participaciones, cuando su valor contable es mayor que su valor recuperable. Para determinar el valor recuperable, los administradores de la Sociedad realizan un análisis del posible deterioro, basándose fundamentalmente en el Patrimonio Neto de las sociedades participadas y las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio de dichas participaciones.

El riesgo de que estas participaciones presenten deterioro, la relevancia de los importes involucrados y el hecho de que el análisis de los administradores de la Sociedad requiere de la realización de estimaciones, que conllevan la aplicación de juicios sobre los activos de las filiales, nos han hecho considerar la valoración de esta partida como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

**Nuestra
respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de los indicios de deterioro de sus participaciones en empresas del grupo.
- ▶ La revisión de las plusvalías latentes existentes al cierre del ejercicio, a través de la última información disponible de las mismas.
- ▶ Hemos revisado los desgloses e información incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI

Descripción La Sociedad ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario "SOCIMI" desde el 1 de enero de 2017.

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la nota 1.1 de la memoria adjunta.

Hemos considerado este asunto como uno de los más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia que tiene la aplicación de este régimen fiscal especial por su impacto directo en la estructura societaria, en la actividad operativa y en el cumplimiento legal y normativo de la Sociedad, así como en la política de retribución a los accionistas. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad.

**Nuestra
respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ El entendimiento desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria de la Sociedad, así como del Grupo al que pertenece, de su actividad operativa, así como las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ La revisión, involucrando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de la Sociedad.
- ▶ Adicionalmente, hemos revisado si los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad se adecúan a los requeridos por la normativa contable y fiscal.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 4.2 de la memoria adjunta, en la que se indica que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, las cuales, según se indica en la nota 2.5, derivada de las circunstancias extraordinarias del mercado causadas por la crisis sanitaria del Covid-19, están sujetas a una incertidumbre material de valoración. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



ERNST & YOUNG, S.L.

2021 Núm. 01/21/04921

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

16 de marzo de 2021

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 15291)



MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e Informe de gestión
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2020

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/20	31/12/19
ACTIVO NO CORRIENTE		300.459.916	253.801.753
Inmovilizado material	5	43.911	43.824
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		43.911	43.824
Inversiones inmobiliarias	6	214.494.058	189.810.025
Terrenos		128.761.972	112.980.632
Construcciones		85.732.086	76.829.393
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		84.400.232	63.710.912
Instrumentos de patrimonio	7	78.448.590	63.430.912
Créditos a empresas	8 y 15.1	5.951.642	280.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	1.521.715	236.992
Otros activos financieros		1.521.715	236.992
ACTIVO CORRIENTE		27.629.473	58.688.734
Existencias	9	130.929	8.438
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.229.334	2.260.583
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	2.303.398	977.287
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 15.1	-	159.250
Deudores varios	8	2.929	-
Créditos con las Administraciones Públicas	14	1.923.007	1.124.046
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	8 y 15.1	804.429	11.025.030
Créditos a empresas		804.429	11.025.030
Inversiones financieras a corto plazo	8	2.050.586	402.251
Otros activos financieros		2.050.586	402.251
Periodificaciones a corto plazo	10	174.842	43.269
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	20.239.353	44.949.163
TOTAL ACTIVO		328.089.389	312.490.487

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2020

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/20	31/12/19
PATRIMONIO NETO		256.018.878	238.149.346
Fondos propios		256.018.878	238.149.346
Capital	12.1	54.601.101	50.000.000
Prima de emisión	12.2	157.593.204	139.188.800
Reservas	12.3	54.557.813	54.656.239
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.4	(1.057.080)	(263.946)
Resultados de ejercicios anteriores	12.3	(5.431.747)	(684.415)
Resultado del ejercicio	3	(4.244.413)	(4.747.332)
PASIVO NO CORRIENTE		61.655.128	63.618.067
Deudas a largo plazo		61.655.128	63.618.067
Deudas con entidades de crédito	13.1	60.231.796	63.604.735
Otros pasivos financieros	13.2	1.423.332	13.332
PASIVO CORRIENTE		10.415.383	10.723.074
Deudas a corto plazo		4.980.293	5.527.553
Deudas con entidades de crédito	13.1	4.173.626	4.209.553
Otros pasivos financieros	13.2	806.667	1.318.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.421.340	5.163.438
Proveedores	13.3	2.946.152	508.373
Acreedores varios	13.3	357.869	168.053
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.3	550.000	4.290.697
Deudas con las Administraciones Públicas	14	1.567.319	196.315
Periodificaciones a corto plazo	10	13.750	32.083
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		328.089.389	312.490.487

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del balance al 31 de diciembre de 2020

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/20	31/12/19
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		4.289.312	1.848.047
Ingresos por arrendamientos	16.1	4.289.312	1.848.047
Trabajos realizados por la empresa para su activo	16.2	9.848.180	1.117.209
Otros ingresos de explotación		38.500	13.044
Gastos de personal	16.3	(2.770.545)	(5.618.938)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.648.300)	(5.514.508)
Cargas sociales		(122.245)	(104.430)
Otros gastos de explotación		(11.339.699)	(1.681.354)
Servicios exteriores	16.4	(9.871.997)	(1.479.630)
Tributos		(1.467.702)	(201.724)
Amortización del inmovilizado	16.5	(963.782)	(403.690)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(2.248.251)	-
Deterioros y pérdidas	6	(2.248.251)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.146.285)	(4.725.682)
Ingresos financieros		667.452	266.765
De participaciones en instrumentos de patrimonio		74.594	-
En empresas del grupo y asociadas	7 y 15.1	74.594	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		592.858	266.765
De empresas del grupo y asociadas	15.1	592.858	266.765
Gastos financieros	16.6	(1.292.488)	(654.031)
Por deudas con terceros		(1.292.488)	(654.031)
Diferencias de cambio		(2.672)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(1.136.114)	77.495
Deterioros y pérdidas	7	(1.136.114)	77.495
Otros ingresos y gastos de carácter financiero		665.694	288.121
Incorporación al activo de gastos financiero	6	665.694	288.121
RESULTADO FINANCIERO		(1.098.128)	(21.650)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.244.413)	(4.747.332)
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		3	(4.747.332)

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	31/12/20	31/12/19
Resultado del ejercicio (I)	3	(4.244.413)	(4.747.332)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por otros ajustes	12.3	(702.354)	(6.135.171)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		(702.354)	(6.135.171)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		-	-
Total ingresos y gastos s reconocidos (I+II+III)		(4.946.767)	(10.882.503)

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas (Nota 12.3)	Acciones y particip. en patrimonio propias (Nota 12.4)	Resultados de ejerc. anteriores (Nota 12.3)	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	59.014.000	-	(23.635)	-	(374.625)	(309.790)	58.305.950
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(6.135.171)	-	-	(4.747.332)	(10.882.503)
Operaciones con socios o propietarios:	(9.014.000)	139.188.800	60.815.045	(263.946)	-	-	190.725.899
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	(9.014.000)	139.188.800	60.811.200	-	-	-	190.986.000
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	3.845	(263.946)	-	-	(260.101)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(309.790)	309.790	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50.000.000	139.188.800	54.656.239	(263.946)	(684.415)	(4.747.332)	238.149.346
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(702.354)	-	-	(4.244.413)	(4.946.767)
Operaciones con socios o propietarios:	4.601.101	18.404.404	(33.090)	(793.134)	-	-	22.179.281
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 12.1)	4.601.101	18.404.404	-	-	-	-	23.005.505
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(33.090)	(793.134)	-	-	(826.224)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	637.018	-	(4.747.332)	4.747.332	637.018
Saldo al 31 de diciembre de 2020	54.601.101	157.593.204	54.557.813	(1.057.080)	(5.431.747)	(4.244.413)	256.018.878

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/20	31/12/19
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.244.413)	(4.747.332)
Ajustes del resultado		4.310.161	425.340
Amortización del inmovilizado	16.5	963.782	403.690
Correcciones valorativas por deterioro	6 y 7	3.384.365	(77.495)
Ingresos financieros	15.1	(667.452)	(266.765)
Gastos financieros	16.6	1.292.488	654.031
Diferencias de cambio		2.672	-
Otros ingresos y gastos	6	(665.694)	(288.121)
Cambios en el capital corriente		298.235	3.652.341
Existencias		(122.491)	25.432
Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.130.084)	(1.444.789)
Otros activos corrientes		(122.539)	(43.269)
Acreedores y otras cuentas a pagar		2.691.682	5.082.884
Otros pasivos corrientes		(18.333)	32.083
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(464.038)	(346.448)
Pagos de intereses		(479.837)	(346.448)
Cobros de intereses		15.799	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(100.055)	(1.016.099)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(41.394.681)	(214.342.227)
Empresas del grupo y asociadas		(11.027.774)	(44.240.000)
Inmovilizado material	5	(15.118)	(47.194)
Inversiones inmobiliarias	6	(28.528.731)	(169.809.713)
Otros activos financieros		(1.823.058)	(245.320)
Cobros por desinversiones		722.290	5.034
Empresas del grupo y asociadas		74.594	5.034
Inversiones inmobiliarias	6	647.696	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(40.672.391)	(214.337.193)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		19.680.165	184.590.728
Emisión de instrumentos de patrimonio	12.1	22.303.151	184.850.829
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	12.4	(2.735.362)	(377.257)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	12.4	112.376	117.156
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		(3.614.857)	55.288.613
Emisión		104.840	56.470.749
Deudas con entidades de crédito		104.840	56.457.417
Otras deudas		-	13.332
Devolución y amortización de		(3.719.697)	(1.182.136)
Deudas con entidades de crédito		(3.719.697)	(1.180.136)
Otras deudas		-	(2.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		16.065.308	239.879.341
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(2.672)	-
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(24.709.810)	24.526.049
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		44.949.163	20.423.114
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	20.239.353	44.949.163

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad” o “Millenium”), tiene por objeto social las siguientes actividades:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI (ver Nota 1.1);
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro; y
- e. Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

La Sociedad fue constituida el 6 de junio de 2017 como Sociedad Anónima, con el número 2.919 de orden de protocolo y tiene su domicilio social y fiscal en Paseo de la Castellana 102, 28046, Madrid.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y formula sus cuentas anuales consolidadas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas junto con el correspondiente informe de auditoría en el Registro Mercantil de Madrid dentro de los plazos legales correspondientes.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

1.1. Régimen SOCIMI

El 25 de julio de 2017, el que hasta esa fecha era Accionista Único de la Sociedad, D. Francisco Javier Illán Plaza, aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del momento de su constitución. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante “la Ley de SOCIMI”).

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2017.

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, en el caso de que la SOCIMI sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
 - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.1.

El incumplimiento los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

Todos los importes incluidos en las cuentas anuales están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas y debido a la incertidumbre derivada de la situación de emergencia ocasionada por la pandemia de la COVID-19 (Nota 2.5), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (ver Notas 1.1 y 14.2).
- Deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.2 y 6).
- Estimación de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 4.2).
- Deterioro de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (ver Notas 4.4 y 7).

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.5. Efectos derivados de la pandemia generada por la COVID-19 en las cuentas anuales

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España declaró, el 14 de marzo de 2020, el “estado de alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo. En este sentido, a través de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, del Ministerio de Sanidad, el Gobierno declaró la suspensión de apertura al público de los hoteles y otros establecimientos turísticos en el plazo máximo de siete días naturales, es decir, antes del 26 de marzo de 2020, y hasta la finalización del estado de alarma (21 de junio de 2020).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Posteriormente, durante la segunda mitad del año 2020 el Gobierno de España y las comunidades autónomas han tomado actuaciones coordinadas para controlar la aparición de rebrotes de la COVID-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre en la actividad de hostelería, entre otras. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad de Millenium se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores han adoptado distintas medidas de actuación, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Asimismo, los Administradores de Millenium, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses, debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, han realizado una evaluación de los impactos, actualmente conocidos, que la emergencia sanitaria provocada por la COVID-19 ha tenido en las cuentas anuales de Millenium, de los cuales se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** como se mencionó anteriormente, con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del estado de alarma, la totalidad de los hoteles operativos de Millenium han permanecido cerrados al público, dependiendo del hotel, desde el 19 y el 23 de marzo de 2020 hasta principios de julio de 2020, en el caso del Hotel Eurostars Lucentum, y principios de agosto de 2020, en el caso del Hotel Meliá Bilbao, variando la fecha de reapertura en función de la demanda turística que recibió cada hotel.

En este contexto, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos suscritos vigentes sobre los hoteles que se encuentran en operación, durante el ejercicio, Millenium ha suscrito sendas adendas con los arrendatarios de los hoteles Meliá Bilbao y Eurostars Lucentum de Alicante, para regular las rentas del presente ejercicio 2020 y parte de las de 2021 (Nota 6.1). Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los contratos de arrendamiento suscritos sobre los hoteles que se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión, no han sufrido ningún tipo de modificación sobre las condiciones acordadas y vigentes, si bien es previsible, dada la situación actual, que sobre el hotel Radisson Collection Bilbao, que está previsto que se inaugure en 2021, sea necesario otorgar una adenda que regule las rentas del año 2021.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los mencionados nuevos acuerdos suponen, en general, aplazamientos y, en menor medida, bonificaciones, de las rentas durante un período limitado, gracias a los cuales la Sociedad ha aprovechado para acordar, en los contratos en los que el operador tenía la capacidad para terminar el contrato, asegurar su mantenimiento durante los próximos años. En el caso particular del Hotel Eurostars Lucentum, la renovación del contrato de arrendamiento vigente, que vencía el 31 de agosto de 2020, acordando ampliar el mismo en 10 años adicionales de duración, de los cuales los 5 primeros años (es decir hasta el mes de agosto de 2025) serán de obligado cumplimiento (Nota 6.1).

Las bonificaciones acordadas se registraron, a partir de su fecha de formalización, linealizando su impacto en los ingresos por arrendamiento durante el plazo restante de duración del contrato. En este sentido, el impacto que tendrán las medidas acordadas es una reducción en las rentas totales asociadas a estos contratos, por un importe de 293 miles de euros y que será reconocido en los resultados de Millenium a lo largo de un plazo aproximado de 4 años.

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo, en parte se han ralentizado como medida de precaución adoptada por parte de la Sociedad y en parte se han visto afectadas con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, pero sin generar retrasos significativos.

- **Riesgo de liquidez:** las bonificaciones y/o aplazamiento de rentas acordadas con los inquilinos de los hoteles en operación descritas en el apartado anterior, han mermado los flujos de efectivo previstos para el ejercicio 2020. En este sentido, la Sociedad ha acordado con la respectiva entidad financiera una carencia en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante, de 12 meses de amortización de capital (Nota 13.1).

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo de 17 millones de euros, teniendo en cuenta una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe 20 millones de euros, así como 1,5 millones de euros en una imposición a corto plazo (Nota 8.2).

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la buena situación financiera de Millenium al 31 de diciembre de 2020, las medidas adoptadas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 42,5 millones de euros (Notas 13.1 y 19), la Sociedad podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de sus operaciones.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Riesgo de valoración de los activos: durante el ejercicio 2020, con motivo de los efectos que la crisis de la COVID-19 ha tenido en la economía, tal y como se ha indicado anteriormente, el sector hotelero se ha visto fuertemente afectado, lo que ha influido en los flujos de caja y por consiguiente en el valor de las inversiones inmobiliarias de Millenium, cuyo método de valoración aplicado es el del “Descuento de Flujos de Caja”. La metodología de valoración de las inversiones inmobiliarias no ha sido modificada, si bien ésta se ha visto influenciada, entre otros, por los siguientes aspectos derivados de la pandemia:
 - El cierre de los hoteles.
 - Restricciones al movimiento de turistas.
 - Bonificaciones de rentas a inquilinos.
 - Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida (*exit yields*) derivadas de la incertidumbre futura.

Como consecuencia, las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio por los expertos externos contratados por la Sociedad muestran un descenso en el valor total de la cartera de activos (Nota 6), y teniendo en cuenta el escenario de elevada incertidumbre sobre el que se han realizado dichas valoraciones, los valoradores han incluido en sus informes de valoración una “incertidumbre material de valoración”, de conformidad con lo previsto en las RICS, indicando que las mismas están expuestas a un grado de certeza inferior al que resultaría en condiciones normales. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de “incertidumbre material de valoración” no significa que no se pueda confiar en ellas, sino que deben usarse con mayor cautela.

- Riesgo de crédito: una de las implicaciones consideradas por la Sociedad a consecuencia de la COVID-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado. A la fecha, los Administradores de la Sociedad han evaluado posibles impactos por este motivo, teniendo en consideración las características de los contratos de Millenium y las garantías recibidas de los arrendatarios en cada caso, así como los nuevos acuerdos alcanzados con los arrendatarios de los hoteles en operación, que se firmaron con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos. En este sentido, durante el ejercicio no se han reconocido pérdidas por deudores incobrables.

Dado el entorno cambiante y numerosas incertidumbres sobre la evolución de la pandemia, las consecuencias definitivas de la pandemia para las operaciones de Millenium son inciertas y van a depender en gran medida del ritmo de vacunación en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2020
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(4.244.413)
	(4.244.413)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.244.413)
	(4.244.413)

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 12.3).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada. Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Instalaciones	3,5 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.2. Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones de la Sociedad. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Después del reconocimiento inicial, se valorará por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la Sociedad y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil, que se estima que sea de 33-50 años.

Al menos al cierre de cada ejercicio semestral, la Sociedad evalúa si alguna inversión inmobiliaria puede estar deteriorada, comparando el valor contable con el importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. No obstante, en el ejercicio 2020 los valoradores han incluido en sus informes de valoración una “incertidumbre material de valoración”, de conformidad con lo previsto en las RICS, teniendo en cuenta el escenario de elevada incertidumbre sobre el que se han realizado dichas valoraciones, con motivo de los efectos causados por la pandemia de la COVID-19. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de “incertidumbre material de valoración” no significa que no se pueda confiar en ellas, sino que deben usarse con mayor cautela.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

En la Nota 6 se incluye información detallada de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

4.3. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Por otra parte, las rentas por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Tanto a 31 de diciembre de 2020 como a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayoría de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias, si bien solo los hoteles Eurostars Lucentum y Meliá Bilbao generan rentas actualmente (Notas 6.1 y 16.1).

4.4. Activos financieros

Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre del ejercicio.

En el caso de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

4.5. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

4.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.7. Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades de la Sociedad satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad optó por aplicar desde el 1 de enero de 2017 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la Sociedad en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.8. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.9. Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

4.10. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

4.11. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

4.12. Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

4.13. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

El Plan de Incentivos “Promote” fue aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 10 de mayo de 2019 y se estableció para promover y remunerar exclusivamente al Equipo Directivo de Millenium, de acuerdo con las condiciones estipuladas en los respectivos contratos de cada consejero ejecutivo o empleado. Este plan tendrá una duración indefinida, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (los ejercicios anuales), se cumplan las condiciones establecidas en el plan.

Estas condiciones hacen referencia, principalmente, a que el retorno total a los accionistas sea superior a un porcentaje determinado. Este retorno se mide como el total de dividendos distribuidos más la revalorización del Valor Neto de los Activos (EPRA NAV) y excluyendo cualquier ampliación de capital que se haya producido en cada período de cálculo. De esta forma, esta remuneración está enfocada en la generación de retorno a los accionistas obtenido a través de la gestión activa y no en el volumen de la cartera.

El derecho al incentivo se devenga y se calcula anualmente, y se liquida mediante la entrega de acciones y en el supuesto de que no fuera posible entregar la totalidad de las acciones devengadas, se pagará en efectivo. El Equipo Directivo no puede disponer de dichas acciones por un período de un año desde la fecha de entrega de las mismas.

4.14. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/20
Coste					
Instalaciones	41.809	870	-	-	42.679
Mobiliario	-	9.954	-	-	9.954
Equipos para proceso de información	5.385	4.294	-	-	9.679
	47.194	15.118	-	-	62.312
Amortización acumulada					
Instalaciones	(2.584)	(13.052)	-	-	(15.636)
Mobiliario	-	(206)	-	-	(206)
Equipos para proceso de información	(786)	(1.773)	-	-	(2.559)
	(3.370)	(15.031)	-	-	(18.401)
Valor neto contable	43.824				43.911

(Euros)	31/12/18	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/19
Coste					
Instalaciones	-	41.809	-	-	41.809
Equipos para proceso de información	-	5.385	-	-	5.385
	-	47.194	-	-	47.194
Amortización acumulada					
Instalaciones	-	(2.584)	-	-	(2.584)
Equipos para proceso de información	-	(786)	-	-	(786)
	-	(3.370)	-	-	(3.370)
Valor neto contable	-				43.824

Las altas de ambos ejercicios corresponden a elementos adquiridos por las reformas realizadas en las oficinas que la Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. (ver Nota 16.4).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso el Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Alma Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 19, Caldereros 3 y Cabezas 15, Córdoba	En desarrollo
Hotel Vista Eder	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso el Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Alma Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 19, Córdoba	En desarrollo

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas	Traspasos	31/12/20
Coste					
Terrenos	112.980.632	12.999.764	(7.225)	2.788.801	128.761.972
Construcciones	75.868.288	13.528.967	(13.238)	211.199	89.595.216
Anticipos	1.627.233	2.000.000	(627.233)	(3.000.000)	-
	190.476.153	28.528.731	(647.696)	-	218.357.188
Amortización acumulada					
Construcciones	(666.128)	(948.751)	-	-	(1.614.879)
	(666.128)	(948.751)	-	-	(1.614.879)
Deterioros					
Construcciones	-	(2.248.251)	-	-	(2.248.251)
	-	(2.248.251)	-	-	(2.248.251)
Valor neto contable	189.810.025				214.494.058

El 30 de marzo de 2020 la Sociedad ha adquirido un inmueble sito en la calle Caldereros nº 3 de Córdoba, por importe de 1.200.000 euros y una parcela sita en la calle Cabezas nº 15 también de Córdoba, por un importe de 350.000 euros. Los gastos asociados a estas adquisiciones ascendieron a 207 miles de euros.

Con fecha 23 de junio de 2020 se abonó un nuevo anticipo de 2.000.000 de euros para la compra de dos locales situados en la planta baja del futuro Hotel JW Marriott. Estos locales fueron adquiridos el 27 de octubre de 2020, abonando el saldo restante del precio equivalente a 2.825 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 316 miles de euros.

Por otro lado, el 20 de octubre de 2020 se ha adquirido el Palacio Vista Eder, sito en el Paseo de Miraconcha nº 32 de San Sebastián, por un precio de 10.500 miles de euros, ascendiendo los gastos asociados a esta adquisición a 614 miles de euros.

En relación con la compra del Hotel Meliá de Bilbao, adquirido durante el ejercicio 2019, finalmente se incurrió en menores gastos asociados a esta transacción de los previstos por importe de 20 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2020 constituyen costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 10.514 miles de euros, dentro del cual se incluyen 666 miles de euros de gastos financieros.

Por otra parte, el 5 de mayo de 2020 le fue devuelto a la Sociedad el depósito de 627 miles de euros realizado en garantía de la subasta para la compra del edificio "Palacio de La Tinta" en Málaga.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Euros)	31/12/18	Altas / Dotaciones	Bajas	Trasposos	31/12/19
Coste					
Terrenos	7.211.727	102.276.244	-	3.492.661	112.980.632
Construcciones	15.254.713	59.876.235	-	737.340	75.868.288
Anticipos	-	7.657.234	(1.800.000)	(4.230.001)	1.627.233
	22.466.440	169.809.713	(1.800.000)	-	190.476.153
Amortización acumulada					
Construcciones	(265.808)	(400.320)	-	-	(666.128)
	(265.808)	(400.320)	-	-	(666.128)
Valor neto contable	22.200.632				189.810.025

El 27 de marzo de 2019, la Sociedad adquirió por 23.500.000 euros un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 231.562 euros.

El 26 de abril de 2019, la Sociedad adquirió por 5.715.000 euros dos inmuebles sitios en la Plaza San Francisco nº 11 y 12 de Sevilla, que juntos formarán el futuro Hotel Alma Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 149.949 euros.

El 24 de septiembre de 2019 la Sociedad adquirió por 1.300.000 euros un inmueble sito en la calle Cabezas nº 19 de Córdoba, para el cual abonó previamente en febrero de 2019 un anticipo de 130.001 euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 203.249 euros.

El 31 de octubre de 2019 la Sociedad adquirió por 82.000.000 euros dos edificios sitios en la calle Carrera de San Jerónimo nº 9 y 11 de Madrid, que juntos formarán el futuro Hotel JW Marriott, y para el cual se abonó previamente en agosto de 2019 un anticipo de 4.100.000 euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 2.129.017 euros.

El 7 de noviembre de 2019, la Sociedad adquirió por 49.284.960 euros el Hotel Meliá de Bilbao, habiendo ascendido los gastos asociados a esta adquisición a 463.413 euros.

En mayo y octubre de 2019 la Sociedad abonó dos anticipos de 900.000 euros cada uno, para la compra de un terreno en la provincia de Cádiz. Sin embargo, estos anticipos fueron dados de baja en diciembre de 2019 al haber cedido la Sociedad su posición en el contrato de opción de compra de dicho terreno en favor de su filial MHRE San Roque, S.L.U. (ver Nota 7).

Asimismo, dentro del epígrafe de anticipos se incluía el depósito de 627.233 euros realizado en garantía de la subasta para la compra del edificio "Palacio de La Tinta" en Málaga y el anticipo de 1.000.000 de euros abonado el 19 de diciembre de 2019, para la compra de dos locales situados en la planta baja del futuro Hotel JW Marriott.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El resto de altas del ejercicio 2019 constituyeron costes activados por el desarrollo de las obras de construcción de varios hoteles por importe total de 1.405.330 euros, dentro del cual se incluían 1.117.209 euros de trabajos realizados para las inversiones inmobiliarias (Nota 16.2) y 288.121 euros de gastos financieros.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

El detalle de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

31 de diciembre de 2020	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,75% - 6,75%	7,50% - 8,75%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 6,75%	7,75% - 8,75%

31 de diciembre de 2019	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,25% - 6,50%	7,00% - 8,50%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 6,50%	6,75% - 8,50%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las yield netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad, para la determinación del importe recuperable de sus hoteles en explotación:

(Euros)	31/12/20			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hoteles en explotación	69.890.444	77.700.000	79.800.000	75.700.000

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Euros)	31/12/19			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hoteles en explotación	71.548.685	78.100.000	80.300.000	76.100.000

Por otra parte, la variación de dos puntos porcentuales y medio en los costes de construcción estimados para los hoteles en desarrollo tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad, para la determinación del importe recuperable de dichos inmuebles:

(Euros)	31/12/20			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	144.603.614	146.900.000	148.200.000	145.500.000

(Euros)	31/12/19			
	Valor neto contable	Valor razonable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo	116.634.107	123.747.000	124.499.000	122.400.000

Otra información

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios por importe de 65.072.392 euros (68.642.089 euros a 31 de diciembre de 2019 - ver Nota 13.1).

Todos los inmuebles disponen de cobertura con pólizas de seguro que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias y se encuentran situados en España.

Desde el ejercicio 2020 la Sociedad arrienda un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo nº 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid, por un plazo estimado de 35 años, y cuya superficie será utilizada parcialmente por el mencionado hotel y parcialmente se destinará a áreas de restauración (Nota 16.4).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

6.1. Arrendamientos operativos

La Sociedad tiene arrendadas a terceros las inversiones inmobiliarias que se indican a continuación a través de arrendamientos operativos:

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum por un plazo inicial que finalizaba en agosto de 2020. Ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 29 de junio de 2020 se ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020, que incluye el aplazamiento de las rentas durante un período limitado, y acordando ampliar el mismo en 10 años adicionales de duración, de los cuales los 5 primeros años (es decir hasta el mes de agosto de 2025) serán de obligado cumplimiento. La renta de este arrendamiento hasta agosto de 2025 será fija y con posterioridad, durante el siguiente período de 5 años, se formará con una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado.
- En relación al futuro Hotel Radisson Bilbao, el 20 de marzo de 2019 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.
- En relación al futuro Hotel Alma Sevilla, el 14 de mayo de 2019 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento operativo sobre este inmueble con una duración de 20 años, que comenzará a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento del hotel se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.
- Arrendamiento del Hotel Meliá de Bilbao por un plazo inicial que finaliza en septiembre de 2024, más una prórroga automática por un único plazo de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual Millenium se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble en noviembre de 2019, es fija y se actualiza con el IPC anualmente. Adicionalmente, ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 19 de junio de 2020 se ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020, que incluye una bonificación de una parte de las rentas de abril, mayo y junio de 2020, y adicionalmente el aplazamiento de una parte del resto de rentas de 2020, desde julio en adelante, que deberán ser pagadas durante el año 2021 de forma proporcional.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott por un plazo de 25 años a contar desde que se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de entrega del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado. El 12 de febrero de 2021 se firmó una segunda adenda al contrato de arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott, donde, entre otras cuestiones, se modificaron determinadas áreas destinadas al hotel, con motivo de la adquisición y arrendamiento de determinados locales en el mismo edificio (Nota 19).
- Arrendamiento del futuro Hotel Vista Eder de San Sebastián por un plazo de 15 años desde la apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario, y con un máximo de 3 prórrogas automáticas de 5 años cada una, si ninguna de las partes se opone. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado. Adicionalmente, este contrato incluye una opción de compra que puede ser ejercida por el arrendatario únicamente al finalizar los primeros 5 años del plazo del arrendamiento.

Adicionalmente, en relación con el Hotel Meliá de Bilbao, Millenium tiene contratados con terceros los siguientes arrendamientos operativos, a los cuales se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble:

- Arrendamiento de un local destinado a restaurante hasta el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con la adenda firmada el 29 de diciembre de 2020. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimientos en diciembre de 2022, en marzo de 2024 y en enero de 2029 para los dos restantes. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 4.289.312 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 (1.848.047 euros en 2019 - Nota 16.1). Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Amortización (Nota 16.5)	948.751	400.320
Suministros	21.818	50.651
Tributos	185.335	64.238
Otros gastos de explotación	28.768	7.337
TOTAL	1.184.672	522.546

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo, no cancelables (sin incluir los contratos relativos a los hoteles en desarrollo por no estar vigentes aún), son los siguientes:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	4.371.284	4.281.954
Entre uno y cinco años	14.524.185	16.231.419
Más de cinco años	77.123	1.168.749
TOTAL	18.972.592	21.682.122

7. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos del ejercicio 2020 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	31/12/20
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	63.430.912	16.153.792	-	79.584.704
Correcciones valorativas por deterioro	-	(1.136.114)	-	(1.136.114)
Valor neto contable	63.430.912	15.017.678	-	78.448.590

Al cierre del ejercicio, debido a que Varia Pza Magdalena, S.L.U. está terminando de acondicionar un hotel, cuya finalización y posterior apertura al público se ha retrasado, afectando la generación de fondos de esta filial, Millenium ha decidido aportar a los fondos propios de la filial, sin alterar su capital social, la suma de 16.154 miles de euros, correspondiente al saldo de los préstamos concedidos a dicha fecha por Millenium a Varia Pza Magdalena, S.L.U. y correspondiendo de ese importe total 15.297 miles de euros al principal y 857 miles de euros a intereses devengados por los mismos (Nota 15.1).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio se ha dotado una corrección valorativa por deterioro sobre la participación en Varia Pza Magdalena, S.L.U., por importe de 1.136 miles de euros, tomando en consideración el patrimonio neto de dicha entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por un experto independiente.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El detalle y los movimientos del ejercicio 2019 de las distintas partidas que componen este epígrafe fueron los siguientes:

(Euros)	31/12/18	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	31/12/19
Instrumentos de patrimonio a largo plazo				
Coste	26.049.912	37.381.000	-	63.430.912
Correcciones valorativas por deterioro	(77.495)	-	77.495	-
Valor neto contable	25.972.417	37.381.000	77.495	63.430.912

El 10 de diciembre de 2019 la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A. por importe de 15.200.000 euros, que fueron íntegramente desembolsados en esa fecha.

Asimismo, el 19 de diciembre de 2019 se constituyó la sociedad mercantil MHRE San Roque, S.L. (Sociedad Unipersonal), con un capital social de 3.000 euros que fue íntegramente suscrito y desembolsado por la Sociedad. Posteriormente, con fecha 27 de diciembre de 2019, la Sociedad realizó una aportación a MHRE San Roque, S.L.U., sin aumento del capital social, por importe total de 22.178.000 euros, de los cuales 20.000.000 euros fueron en efectivo y el importe restante correspondía al saldo a cobrar que tenía la Sociedad frente a MHRE San Roque, S.L.U., por la cesión que realizó la Sociedad de su posición en un contrato de opción de compra de un terreno (Nota 6).

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2019 se revirtió la corrección valorativa por deterioro que se había dotado en ejercicios anteriores sobre la participación en Varia Pza Magdalena, S.L.U., tomando en consideración el patrimonio neto de dicha entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por un experto independiente.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Millenium Hotels C220, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	La adquisición, posesión, disfrute, transformación y todo género de realizaciones sobre inmuebles. Toda clase de operaciones relativas a la urbanización de inmuebles y a la organización de los servicios convenientes a tal finalidad. La realización de aquellas actividades de carácter lúdico, deportivo, de recreo o de prestación de servicios que contribuyan al desarrollo comercial de las operaciones anteriores, así como la construcción, tenencia, administración, gestión, dirección, asesoramiento y explotación de campos de golf.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Sociedad	Domicilio	Actividad
MHRE San Roque, S.L.U.	P. Castellana 102, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2020								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	20.527.978	100%	505.400	20.137.294	(644.051)	19.998.643	(85.013)	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.557.140	280.854	12.898.114	610.384	74.594
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.200.000	100%	13.639.455	2.003.163	(2.304.495)	13.338.123	(2.265.241)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	22.181.000	100%	3.000	22.177.979	(68.149)	22.112.830	(54.404)	-
	78.448.590							74.594

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Ejercicio 2019								
Varia Plaza Magdalena, S.L.U.	5.510.300	100%	505.400	4.397.446	(413.944)	4.488.902	105.328	-
Millenium Hotels C220, S.L.U.	20.539.612	100%	60.120	12.980.843	93.243	12.616.848	479.957	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.200.000	100%	13.639.455	28.212.952	(6.589.269)	35.263.138	(410.511)	-
MHRE San Roque, S.L.U.	22.181.000	100%	3.000	22.178.000	(21)	22.180.979	(21)	-
	63.430.912							-

Los resultados de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas indicados en los cuadros anteriores corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7), por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	7.473.357	516.992	7.473.357	516.992
	7.473.357	516.992	7.473.357	516.992
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	5.161.342	12.563.818	5.161.342	12.563.818
	5.161.342	12.563.818	5.161.342	12.563.818
TOTAL	12.634.699	13.080.810	12.634.699	13.080.810

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Activos financieros a largo plazo				
Créditos a largo plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)	5.951.642	280.000	5.951.642	280.000
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	1.521.715	236.992	1.521.715	236.992
	7.473.357	516.992	7.473.357	516.992
Activos financieros a corto plazo				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	2.303.398	977.287	2.303.398	977.287
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	-	159.250	-	159.250
Deudores varios	2.929	-	2.929	-
Créditos a corto plazo con empresas del grupo (Nota 15.1)	804.429	11.025.030	804.429	11.025.030
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	2.050.586	402.251	2.050.586	402.251
	5.161.342	12.563.818	5.161.342	12.563.818
TOTAL	12.634.699	13.080.810	12.634.699	13.080.810

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Clientes	9.018	4.287
Facturas pendientes de formalizar	1.487.713	5.000
Efectos comerciales en cartera	806.667	968.000
TOTAL	2.303.398	977.287

El saldo de facturas pendientes de formalizar al 31 de diciembre de 2020 incluye principalmente provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar, asociadas a los aplazamientos de rentas acordados, con motivo de la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, con los arrendatarios de los hoteles operativos (Nota 6.1).

Los efectos comerciales en cartera corresponden a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 13.2).

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Inversiones financieras a largo plazo		
Depósitos	1.410.000	-
Fianzas	111.715	236.992
TOTAL	1.521.715	236.992
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	1.592.750	392.750
Fianzas	457.836	9.501
TOTAL	2.050.586	402.251

Las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con las obras realizadas en algunos inmuebles.

El saldo de los depósitos a largo plazo corresponde a unas cantidades retenidas al vendedor del Palacio Vista Eder de San Sebastián (Nota 6) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Dentro de los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre de 2020 se incluye un depósito a plazo fijo por importe de 1,5 millones de euros, con un tipo de interés de mercado y vencimiento en 2021. Al 31 de diciembre de 2019, se incluían 300.000 euros de un depósito *escrow* retenido al vendedor de los edificios donde se está construyendo el futuro Hotel JW Marriott (ver Notas 6 y 13.2) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones, que fueron liquidadas durante el presente ejercicio.

9. EXISTENCIAS - ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre de 2020 de 130.929 euros (8.438 euros al 31 de diciembre de 2019) corresponde a anticipos entregados a proveedores por servicios que serán prestados en ejercicios futuros.

10. PERIODIFICACIONES

El saldo incluido en el activo al 31 de diciembre de 2020 de 174.842 euros (43.269 euros al 31 de diciembre de 2019) corresponde a gastos facturados por anticipado cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

El saldo incluido en el pasivo al 31 de diciembre de 2020 de 13.750 euros (32.083 euros al 31 de diciembre de 2019) corresponde a ingresos por la cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (Nota 6.1), que fueron facturados por anticipado y cuyo devengo se producirá en ejercicios futuros.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2020 es 20.239.353 euros (44.949.163 euros a 31 de diciembre de 2019). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

12. PATRIMONIO NETO

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

12.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de Millenium está compuesto por 54.601.101 acciones (50.000.000 acciones a 31 de diciembre de 2019) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan desde el 4 de julio de 2019 en el BME Growth (anteriormente el Mercado Alternativo Bursátil).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de Millenium, es el siguiente:

Accionista	% Particip.	
	31/12/20	31/12/19
Ibervalles, S.L. (controlada por la familia Isidro Rincón)	23,21%	24,83%
Pelham Capital, Ltd.	9,82%	9,93%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	8,22%	5,60%
Siemprelara, S.L. (controlada por Leopoldo del Pino)	5,13%	5,60%

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2020

El 28 de julio de 2020 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa a la ampliación de capital de Millenium con derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de Millenium el 18 de diciembre de 2019, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020. En la ampliación de capital se han suscrito un total de 4.601.101 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 4 euros por acción (Nota 12.2), por lo que el importe efectivo total correspondiente al aumento fue de 23.005.505 euros.

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2019

Con fecha 28 de marzo de 2019 fueron elevadas a público dos ampliaciones de capital por un importe conjunto de 16.500.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 16.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 59.014.001 a la 75.514.000 ambas inclusive, e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de abril de 2019.

Con fecha 4 de abril de 2019 fue elevada a público una nueva ampliación de capital por importe de 500.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 75.514.001 a la 76.014.000 ambas inclusive, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 24 de abril de 2019.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Con fecha 14 de mayo fueron elevadas a público las decisiones aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, que entre varias cuestiones acordó, por un lado, la reducción del capital social en la cuantía de 60.811.200 euros, es decir, hasta 15.202.800 euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones de 1 euro a 20 céntimos de euro por acción, para incrementar la reserva legal de Millenium hasta el 20% del capital social resultante de dicha reducción, esto es, 3.040.560 euros, y constituir una reserva de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital, por un importe de 57.770.640 euros; por otro lado, se acordó también aumentar el valor nominal de las acciones de Millenium de 20 céntimos de euro a 1 euro por acción, mediante la agrupación de las acciones en circulación a razón de 1 acción nueva por cada 5 acciones antiguas (*contrasplit*), reduciendo el número total de acciones de 76.014.000 a 15.202.800, sin alteración de la cifra de capital social; y por último, se acordó modificar el sistema de representación de las acciones de Millenium, transformando los títulos nominativos en anotaciones en cuenta a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear). Estas decisiones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de mayo de 2019.

Con fecha 20 de junio de 2019 fue elevada a público una nueva ampliación de capital, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, por importe de 34.797.200 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 34.797.200 acciones de 1 euro de valor nominal, representadas por anotaciones en cuenta. Dichas acciones se emitieron con una prima de emisión de 4 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 139.188.800 euros (Nota 12.2). Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019.

Los costes de las ampliaciones de capital del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 ascendieron a 702.354 euros (6.135.171 euros en 2019) y se han registrado como menor importe de reservas (Nota 12.3).

12.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se ha producido un incremento en la prima de emisión de 18.404.404 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de Millenium el 18 de diciembre de 2019, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020. Por su parte, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, se produjo un incremento en la prima de emisión de 139.188.800 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2019, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019 (Nota 12.1).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

12.3. Reservas

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/19	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/20
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	51.615.679	-	(702.354)	603.928	51.517.253
	54.656.239	-	(702.354)	603.928	54.557.813
Resultados de ejercicios anteriores	(684.415)	(4.747.332)	-	-	(5.431.747)
TOTAL	53.971.824	(4.747.332)	(702.354)	603.928	49.126.066

Dentro de "Otras variaciones" se incluyen 637.018 euros correspondientes a la diferencia generada en el momento de la liquidación de la deuda por el Plan de Incentivos "Promote" del ejercicio 2019, mediante la entrega de acciones de Millenium (Nota 12.4).

(Euros)	Saldo al 31/12/18	Distribución de resultados	Reducción de capital (Nota 12.1)	Gastos ampliación de capital (Nota 12.1)	Otras variaciones (Nota 12.4)	Saldo al 31/12/19
Reserva legal	-	-	3.040.560	-	-	3.040.560
Reservas voluntarias	(23.635)	-	57.770.640	(6.135.171)	3.845	51.615.679
	(23.635)	-	60.811.200	(6.135.171)	3.845	54.656.239
Resultados de ejercicios anteriores	(374.625)	(309.790)	-	-	-	(684.415)
TOTAL	(398.260)	(309.790)	60.811.200	(6.135.171)	3.845	53.971.824

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas se incluye un importe de 57.770.640 euros del que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital (ver Nota 12.1).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

12.4. Acciones de la Sociedad

Durante el ejercicio Millenium adquirió 593.087 acciones propias (74.986 acciones en 2019) a un precio medio de 4,61 euros por acción (5,03 euros por acción en 2019), y vendió 24.935 acciones propias (22.605 acciones propias en 2019) a un precio medio de 4,83 euros por acción (5,20 euros por acción en 2019). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -33.090 euros (3.845 euros en 2019), ha sido registrada en “Reservas voluntarias” (Nota 12.3). Por otra parte, durante el ejercicio se entregaron 396.731 acciones propias (netas de retenciones) con motivo de la liquidación del Plan de Incentivos Promote del ejercicio 2019 a un precio medio de 4,53 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantenía en cartera 223.802 acciones propias que representan un 0,4% del capital social (52.381 acciones propias que representaban un 0,1% del capital social al 31 de diciembre de 2019).

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	60.231.796	63.604.735	1.423.332	13.332	61.655.128	63.618.067
	60.231.796	63.604.735	1.423.332	13.332	61.655.128	63.618.067
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	4.173.626	4.209.553	4.660.688	6.285.123	8.834.314	10.494.676
	4.173.626	4.209.553	4.660.688	6.285.123	8.834.314	10.494.676
TOTAL	64.405.422	67.814.288	6.084.020	6.298.455	70.489.442	74.112.743

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Nota	31/12/20	31/12/19
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	60.231.796	63.604.735
Otros pasivos financieros	13.2	1.423.332	13.332,00
		61.655.128	63.618.067
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.1	4.173.626	4.209.553
Otros pasivos financieros	13.2	806.667	1.318.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.3	3.854.021	4.967.123
		8.834.314	10.494.676
TOTAL		70.489.442	74.112.743

El valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente				Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito	4.173.626	4.755.725	4.784.520	4.815.576	4.847.103	41.757.227	60.960.151	65.133.777
Otros pasivos financieros	806.667	1.410.000	3.750	2.500	-	7.082	1.423.332	2.229.999
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.854.021	-	-	-	-	-	-	3.854.021
TOTAL	8.834.314	6.165.725	4.788.270	4.818.076	4.847.103	41.764.309	62.383.483	71.217.797

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019, sin considerar los gastos de formalización de deudas, era como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente				Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito	4.209.553	4.406.854	4.652.993	4.683.587	4.714.644	46.022.164	64.480.242	68.689.795
Otros pasivos financieros	1.318.000	-	-	3.750	2.500	7.082	13.332	1.331.332
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.967.123	-	-	-	-	-	-	4.967.123
TOTAL	10.494.676	4.406.854	4.652.993	4.687.337	4.717.144	46.029.246	64.493.574	74.988.250

13.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				65.072.392	60.960.151	4.112.241
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	11.502.448	10.953.726	548.722
Hotel Radisson Collection Bilbao	Euro	2,38%	2026	12.100.000	11.884.000	216.000
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 1	Euro	Euribor + 1,5%	2030	16.402.578	14.720.759	1.681.819
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 2	Euro	Euribor + 1,5%	2026	1.756.866	1.443.166	313.700
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euro	Euribor + 1%	2036	15.987.094	15.067.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euro	Euribor + 1%	2036	1.275.406	1.195.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euro	Euribor + 2%	2036	6.048.000	5.696.000	352.000
Intereses devengados pendientes de pago				50.740	-	50.740
Gastos de formalización de deudas				(728.355)	(728.355)	-
Otras				10.645	-	10.645
TOTAL				64.405.422	60.231.796	4.173.626

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 era el siguiente:

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				68.642.089	64.480.242	4.161.847
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	11.853.846	11.010.489	843.357
Hotel Radisson Collection Bilbao	Euro	2,38%	2026	12.000.000	12.000.000	-
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 1	Euro	Euribor + 1,5%	2030	18.059.186	16.402.408	1.656.778
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 2	Euro	Euribor + 1,5%	2026	2.066.557	1.756.845	309.712
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euro	Euribor + 2%	2036	6.400.000	6.048.000	352.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euro	Euribor + 1%	2036	16.907.094	15.987.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euro	Euribor + 1%	2036	1.355.406	1.275.406	80.000
Intereses devengados pendientes de pago				46.594	-	46.594
Gastos de formalización de deudas				(875.507)	(875.507)	-
Otras				1.112	-	1.112
TOTAL				67.814.288	63.604.735	4.209.553

Con fecha 7 de julio de 2020, se firmó con Banco Sabadell una novación del contrato de préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum, introduciendo un período carencia de 12 meses de amortización de capital, a contar desde la cuota correspondiente al mes de junio inclusive. Es decir, durante dicho período la Sociedad pagará únicamente cuotas de intereses. Como consecuencia de esta carencia, a partir de junio de 2021 las cuotas de amortización del capital se incrementan proporcionalmente hasta la finalización del contrato.

Por otra parte, el 29 de julio de 2020 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra del inmueble correspondiente al futuro hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A de la financiación), para incluir un nuevo préstamo por importe de 11,5 millones de euros, que se destinará a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (Tramo B de la financiación) y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra.

Adicionalmente, con posterioridad al cierre del ejercicio (Nota 19), el 12 de febrero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel JW Marriott (Tramo A), para incluir dos nuevos préstamos, uno por importe de 10,5 millones de euros (Tramo B), para financiar el coste de adquisición de dichos inmuebles y de los locales situados en la planta baja de los mismos (Nota 6), y otro por importe máximo de 32 millones de euros (Tramo C), que se destinará a financiar los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra. Los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el tramo C un tipo de interés fijo de 3,35%. Los tramos B y C se otorgan por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios han devengado intereses por importe de 1.149.677 euros (578.463 euros en 2019 – ver Nota 16.6).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Bilbao y el Hotel Meliá Bilbao requieren cumplir con una serie de ratios financieros, en algún caso, aplicable una vez que el hotel se encuentre en funcionamiento. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2019 también cumplía con los mismos).

13.2. Otros pasivos financieros

A largo plazo

Dentro de los otros pasivos financieros a largo plazo se incluyen fianzas recibidas por importe de 13.332 euros (13.332 euros en 2019), en relación con contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (Nota 6.1), fianzas recibidas correspondientes al arrendamiento del futuro hotel Vista Eder de San Sebastián (Nota 6.1) por importe de 910.000 euros (0 euros en 2019) y 500.000 euros (0 euros en 2019) por retenciones realizadas al vendedor del Palacio de Vista Eder de San Sebastián (Nota 6) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones. El periodo de vencimiento de dichas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

A corto plazo

Al 31 de diciembre de 2020, dentro de los otros pasivos financieros a corto plazo se incluye un importe de 806.667 euros (968.000 euros en 2019) correspondiente a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1). Al 31 de diciembre de 2019 se incluían adicionalmente 300.000 euros correspondientes principalmente a retenciones realizadas al vendedor de los edificios donde se está construyendo el futuro Hotel JW Marriott, en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones, que han sido liquidadas durante el presente ejercicio (Nota 8.1).

13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los pasivos financieros incluidos en este epígrafe es como sigue:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Proveedores	2.946.152	508.373
Acreedores varios	357.869	168.053
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	550.000	4.290.697
TOTAL	3.854.021	4.967.123

Dentro del epígrafe de proveedores se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios hoteles.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Dentro de las remuneraciones pendientes de pago al personal al 31 de diciembre de 2019 se incluía un importe de 3.735.554 euros correspondiente al Plan de Incentivos “Promote” del ejercicio 2019 (Nota 4.13), que se liquidó durante el ejercicio 2020 mediante la entrega de acciones de Millenium (Nota 12.4).

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	1.919.992	1.124.046
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	3.015	-
TOTAL	1.923.007	1.124.046
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Retenciones	1.550.697	185.405
Seguridad Social	16.622	10.910
TOTAL	1.567.319	196.315

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde el ejercicio 2017 de su constitución, para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, la Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	2020					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(4.244.413)	-	-	(702.354)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(4.244.413)			(702.354)
Diferencias permanentes	3.384.365	-	3.384.365	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(860.048)			(702.354)

(Euros)	2019					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(4.747.332)	-	-	(6.135.171)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(4.747.332)			(6.135.171)
Diferencias permanentes	-	(77.495)	(77.495)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(4.824.827)			(6.135.171)

Las diferencias permanentes corresponden a correcciones valorativas por deterioro sobre las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y las participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo (Nota 7).

El gasto por impuesto sobre beneficios, tanto en el ejercicio 2020 como en el ejercicio 2019, ha sido de 0 euros. No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2020 y 2019 es 0%.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

14.2. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la “Ley de SOCIMI”)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación se facilita información referente a la Sociedad o el Grupo, según corresponda:

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.*

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Reservas con origen en	Reservas (Euros)			
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
Rentas sujetas al 0% o 19%	-	-	-	-
Rentas sujetas al tipo general	-	-	-	-
Otras	157.593.204	3.040.560	51.517.253	212.151.017

Las reservas indicadas no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, y en el aumento de capital del ejercicio 2020, ambos ejercicios en los cuales la Sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- e) *Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.*

La Sociedad no ha distribuido dividendos desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

- f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.*

Fecha de adquisición/ incorporación	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Población	Uso
16/02/2018	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio, nº 11	Alicante	Hotelero
07/11/2019	Activo propiedad de la Sociedad	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	Bilbao	Hotelero

- g) *Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*

Sociedad	Fecha de adquisición/ constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6 de septiembre de 2018	2019
Millenium Hotels C220, S.L.U.	31 de julio de 2018	2019
Alcaidesa Holding, S.A.U.	10 de diciembre de 2019	2020
MHRE San Roque, S.L.U.	19 de diciembre de 2019	2020

- h) *Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.*

Ver Nota 6.

- i) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.*

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 no se ha dispuesto de reservas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
<u>EJERCICIO 2020</u>	
Alcaidesa Golf, S.L.U. (*)	Empresa del grupo
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Empresa del grupo
MHRE San Roque, S.L.U.	Empresa del grupo
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Securities and Bonds, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de Millenium	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de Millenium	Alta dirección
Vicepresidente segundo de Millenium	Alta dirección
<u>EJERCICIO 2019</u>	
Alcaidesa Golf, S.L.U. (*)	Empresa del grupo
MHRE San Roque, S.L.U.	Empresa del grupo
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Empresa del grupo
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Empresa del grupo
Corporación Oudaloi, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U.	Entidad vinculada a consejeros
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Securities and Bonds, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de Millenium	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de Millenium	Alta dirección
Vicepresidente segundo de Millenium	Alta dirección

(*) Absorbida mediante fusión por Alcaidesa Holding, S.A.U. en septiembre de 2020.

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a partes no vinculadas.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

15.1. Entidades vinculadas

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ingresos por servicios de gestión	30.000	12.000	-	-	30.000	12.000
Ingresos por repercusión de gastos	-	1.044	-	-	-	1.044
Arrendamientos (Nota 16.4)	-	-	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)
Servicios profesionales	-	-	-	(9.742)	-	(9.742)
Servicios de colocación de acciones	-	-	(35.661)	(3.154.660)	(35.661)	(3.154.660)
Transportes	-	-	(5.750)	(6.550)	(5.750)	(6.550)
Ingresos por dividendos (Nota 7)	74.594	-	-	-	74.594	-
Ingresos por intereses	592.858	266.765	-	-	592.858	266.765

Durante los primeros meses del ejercicio 2019 la Sociedad mantuvo un contrato de gestión con la entidad vinculada Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U., con el objeto de delegar a esta entidad la gestión ordinaria de la Sociedad. Sin embargo, con fecha 27 de mayo de 2019 dicho contrato fue resuelto de común acuerdo entre las partes, debido a que la Sociedad contaba con personal suficiente para llevar a cabo esas tareas.

Los servicios de colocación de acciones están vinculados a las diferentes ampliaciones de capital que se han realizado en el presente ejercicio y en el ejercicio anterior (Nota 12.1) y se han registrado como menor importe de reservas (Nota 12.3).

El detalle de los saldos con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Empresas del grupo		Entidades vinculadas a consejeros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Clientes (Nota 8)	-	159.250	-	-	-	159.250
Créditos otorgados a largo plazo (Nota 8)	5.951.642	280.000	-	-	5.951.642	280.000
Créditos otorgados a corto plazo (Nota 8)	804.429	11.025.030	-	-	804.429	11.025.030

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Durante el ejercicio la Sociedad ha concedido a la empresa del grupo Varia Pza Magdalena, S.L.U. varios préstamos que habían acumulado un saldo de 20.296.725 euros de principal y 857.068 euros de intereses devengados. Debido a que Varia Pza Magdalena, S.L.U. está terminando de acondicionar un hotel, cuya finalización y posterior apertura al público se ha retrasado, afectando la generación de fondos de esta filial, Millenium ha decidido aportar a los fondos propios de la filial, sin alterar su capital social, la suma de 16.154 miles de euros, correspondiente al saldo de los préstamos concedidos hasta el 31 de diciembre de 2020 (15.297 miles de euros de principal y 857 miles de euros de intereses – ver Nota 7). En consecuencia, el saldo de los préstamos pendientes con Varia Pza Magdalena, S.L.U. al 31 de diciembre de 2020 asciende a 5.000 miles de euros, correspondiendo en su totalidad a principal (10.727.000 euros de principal y 298.030 euros de intereses a 31 de diciembre de 2019).

Estos préstamos que mantiene Millenium con Varia Pza Magdalena, S.L.U. tienen una duración común de 1 año y devengan un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento. Sin embargo, al cierre del ejercicio la Sociedad ha decidido no exigir la devolución de ninguna cantidad hasta después del 31 de marzo de 2022.

El resto de los créditos otorgados a largo plazo corresponden al préstamo que Sociedad concedió en diciembre de 2019 a la empresa del grupo Alcaidesa Golf, S.L.U. (absorbida por fusión en septiembre de 2020 por Alcaidesa Holding, S.A.U.), por un importe máximo inicial de 500.000 euros, que fue ampliado a 2.235.000 euros mediante adenda de fecha 31 de diciembre de 2020, y de los que a 31 de diciembre de 2020 se habían dispuesto 934.956 euros (280.000 euros a 31 de diciembre de 2019). La fecha de vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2022. Las cantidades dispuestas de este préstamo devengan un tipo de interés del 4% nominal anual que deberá ser pagado al vencimiento. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 16.686 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2019).

Por otra parte, durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha concedido a las empresas del grupo Millenium Hotels C220, S.L.U. y MHRE San Roque, S.L.U. varios préstamos que al 31 de diciembre de 2020 ascendían a 20.594 y 782.500 euros, respectivamente. Estos préstamos tienen una duración común de 1 año y devengan un tipo de interés del 4% nominal anual, que deberá ser pagado al vencimiento. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 50 y 1.285 euros, respectivamente.

15.2. Administradores y alta dirección

Con fecha 10 de mayo de 2019, la Junta General Ordinaria de Accionistas acordó modificar el órgano de administración de Millenium, que pasó de ser un Administrador Único a un Consejo de Administración.

Por su parte, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de julio de 2019 aprobó el nombramiento de IBERVALLES, S.L., representada en ese momento por D. José Miguel Isidro Rincón, como nuevo miembro del Consejo de Administración de Millenium.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Con posterioridad a dicha fecha, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de julio de 2020 aprobó incrementar el número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, nombrando nuevos consejeros a Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera como consejera de carácter independiente, D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como consejero de carácter independiente, D. Jorge Sanz Gras como consejero de carácter independiente y D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio como consejero de carácter dominical.

Al 31 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de Millenium está formado por 10 personas, 7 hombres, una sociedad cuyo representante es un hombre y 2 mujeres (6 personas, 4 hombres, una sociedad cuyo representante es un hombre y 1 mujer, en 2019).

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de Millenium es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Administradores		
Sueldos	272.000	116.000
Dietas	94.000	43.500
	366.000	159.500
Alta dirección		
Sueldos	1.349.996	845.276
Plan de Incentivos Promote (Nota 4.13)	-	3.081.832
	1.349.996	3.927.108
TOTAL	1.715.996	4.086.608

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 Millenium no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2020 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 26.516 euros (0 euros en 2019). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 8.003 euros (0 euros en 2019).

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de Millenium.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Ingresos por arrendamiento

El importe registrado en este epígrafe corresponde en su totalidad a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad de la Sociedad (ver Nota 6.1). Su distribución por mercados geográficos es la siguiente:

(Euros)	2020	2019
Alicante	1.659.879	1.617.095
Bilbao	2.629.433	230.952
TOTAL	4.289.312	1.848.047

16.2. Trabajos realizados para las inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio, la Sociedad ha incurrido en diferentes costes que fueron activados en las siguientes inversiones inmobiliarias:

(Euros)	2020	2019
Hotel Radisson Collection Bilbao	5.913.834	821.170
Hotel Alma Sevilla	912.266	192.314
Hotel JW Marriott	2.947.245	103.725
Hotel Palacetes de Córdoba	61.335	-
Hotel Vista Eder	13.500	-
TOTAL	9.848.180	1.117.209

16.3. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Sueldos y salarios	2.648.300	1.778.954
Plan de Incentivos Promote (Nota 4.13)	-	3.735.554
Seguridad Social a cargo de la empresa	122.245	104.430
TOTAL	2.770.545	5.618.938

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías es el siguiente:

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2020					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	5	-
Directores de departamento	1	-	1	1	-
Resto de empleados	1	5	6	4	-
TOTAL	7	6	13	11	-
EJERCICIO 2019					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	4	-
Directores de departamento	1	-	1	-	-
Resto de empleados	-	2	2	2	-
TOTAL	6	3	9	7	-

16.4. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Arrendamientos y cánones	83.794	61.982
Reparaciones y conservación	4.938	10.589
Servicios de profesionales independientes	9.601.713	1.228.967
Transportes	6.210	6.758
Primas de seguros	96.041	17.853
Servicios bancarios y similares	4.837	1.764
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	16.685	66.745
Suministros	34.280	56.172
Otros servicios	23.499	28.800
TOTAL	9.871.997	1.479.630

La Sociedad tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023 (Nota 5). Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente por periodos de un año, salvo manifestación expresa del arrendatario (la Sociedad). Los gastos de este contrato han ascendido a 60.000 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 (60.000 euros en 2019 - ver Nota 15.1).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Adicionalmente, desde el ejercicio 2020 la Sociedad arrienda un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo nº 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid, por un plazo inicial de 25 años y prórrogas automáticas de 10 años (Nota 7). Los gastos de este contrato han ascendido a 19.667 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 (0 euros en 2019).

Los pagos futuros mínimos de dichos contratos de arrendamiento, no cancelables al cierre de cada ejercicio, son los siguientes:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	135.000	60.000
Entre uno y cinco años	540.000	135.000
Más de cinco años	2.380.000	-
TOTAL	3.055.000	195.000

Los gastos registrados dentro de los epígrafes “Servicios de profesionales independientes” están relacionados principalmente con las obras realizadas en los hoteles (ver Nota 16.2).

16.5. Amortización del inmovilizado

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Amortización del inmovilizado material (Nota 5)	15.031	3.370
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	948.751	400.320
TOTAL	963.782	403.690

16.6. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	1.149.677	578.463
Otros gastos financieros	142.811	75.568
TOTAL	1.292.488	654.031

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

17. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera con el fin de asegurar que es capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a sus accionistas.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera la Sociedad, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han reconocido pérdidas por deudores incobrables.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 17 millones de euros (48 millones en 2019), siendo la tesorería de 20 millones de euros (45 millones en 2019). Adicionalmente, la Sociedad ha acordado una carencia de 12 meses de amortización de capital, en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante (Nota 13.1). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2020, como las medidas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 42,5 millones de euros (Notas 13.1 y 19), los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento (Nota 6.1) y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 37% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (35% a 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1. Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas u otras empresas que forman parte de su misma red se detallan a continuación:

(Euros)	2020	2019
Servicios de auditoría	41.000	67.098
Otros trabajos de revisión y verificación contable	24.690	17.079
Otros servicios distintos de auditoría	158.000	56.500
TOTAL	223.690	140.677

18.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información sobre el periodo medio de pago a los proveedores:

(Días)	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	23,6	2,4
Ratio de operaciones pagadas	30,5	2,4
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,7	5,3

(Euros)	2020	2019
Total pagos realizados	10.388.615	39.983.939
Total pagos pendientes	3.097.254	676.426

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- El 12 de febrero de 2021 se firmó una segunda adenda al contrato de arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott, donde, entre otras cuestiones, se modificaron determinadas áreas destinadas al hotel, con motivo de la adquisición y arrendamiento de determinados locales en el mismo edificio (Nota 6).

Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- El 12 de febrero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel JW Marriott (Tramo A), para incluir dos nuevos préstamos, uno por importe de 10,5 millones de euros (Tramo B), para financiar el coste de adquisición de dichos inmuebles y de los locales situados en la planta baja de los mismos (Nota 6), y otro por importe máximo de 32 millones de euros (Tramo C), que se destinará a financiar los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra. Los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el tramo C un tipo de interés fijo de 3,35%. Los tramos B y C se otorgan por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad la Sociedad

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España declaró, el 14 de marzo de 2020, el “estado de alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo. En este sentido, a través de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, del Ministerio de Sanidad, el Gobierno declaró la suspensión de apertura al público de los hoteles y otros establecimientos turísticos en el plazo máximo de siete días naturales, es decir, antes del 26 de marzo de 2020, y hasta la finalización del estado de alarma.

Posteriormente, durante la segunda mitad del año 2020 el Gobierno de España y las comunidades autónomas han tomado actuaciones coordinadas para controlar la aparición de rebrotes de la COVID-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre en la actividad de hostelería, entre otras. Actualmente está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores han adoptado distintas medidas de actuación, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Como se mencionó anteriormente, con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del estado de alarma, la totalidad de los hoteles operativos de la Sociedad han permanecido cerrados al público, dependiendo del hotel, desde el 19 y el 23 de marzo de 2020 hasta principios de julio de 2020, en el caso del Hotel Eurostars Lucentum, y principios de agosto de 2020, en el caso del Hotel Meliá Bilbao, variando la fecha de reapertura en función de la demanda turística que recibió cada hotel.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En este contexto, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos suscritos vigentes sobre los hoteles que se encuentran en operación, durante el ejercicio, la Sociedad ha suscrito sendas adendas con los arrendatarios de los hoteles Meliá Bilbao y Eurostars Lucentum de Alicante, para regular las rentas del presente ejercicio 2020 y parte de las de 2021.

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo, en parte se han ralentizado como medida de precaución adoptada por parte de la Sociedad y en parte se han visto afectadas con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, pero sin generar retrasos significativos.

En este contexto sin precedentes y de alta incertidumbre, la Sociedad ha alcanzado al 31 de diciembre de 2020 un patrimonio neto de 257 millones de euros, tras la realización de una nueva ampliación de capital durante el mes de julio, en la que se han captado aproximadamente 23 millones de euros, lo que le sitúa dentro de las 15 mayores SOCIMI españolas por capitalización bursátil.

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 4,2 millones de euros debido, por un lado, a que solo dos de sus hoteles, el Eurostars Lucentum de Alicante y el Meliá de Bilbao, han estado en explotación, aunque cerrados durante una parte del año con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento. Por otro lado, la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad se ha visto afectada por la pandemia generada por la COVID-19, debiendo reconocer la Sociedad correcciones valorativas por deterioro sobre la misma por 2,25 millones de euros. Adicionalmente, como consecuencia de los efectos de la pandemia generada por la COVID-19 sobre la valoración de los hoteles, la Sociedad reconoció un deterioro sobre la participación en la filial Varia Pza Magdalena, S.L.U. por importe de 1,1 millones de euros. Excluyendo el efecto de los deterioros mencionados, el resultado neto del ejercicio hubiera ascendido a pérdidas por 0,9 millones de euros (pérdidas de 4,7 millones de euros en 2019).

Durante el ejercicio 2020, se han adquirido dos inmuebles en la ciudad de Córdoba, que junto con el inmueble adquirido en 2019 conformarán el futuro Hotel Palacetes de Córdoba, dos locales situados en el edificio donde se está desarrollando el futuro Hotel JW Marriott y el Palacio Vista Eder de San Sebastián.

El valor de la cartera de activos inmobiliarios (GAV), si bien se ha visto afectado por la pandemia generada por la COVID-19, se sitúa en 224,6 millones de euros, habiendo realizado adquisiciones e inversiones en las obras durante el ejercicio por un total de 28,5 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2020, la ratio de endeudamiento financiero sobre el valor de los activos (GAV) del Grupo que integra la Sociedad se sitúa en 25,5% (29% al 31 de diciembre de 2019), por debajo del límite establecido en la Política de Gestión de la Sociedad del 50%.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El principal objetivo de la Sociedad para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para tener plenamente en rentabilidad la cartera de activos en los siguientes 12-18 meses. Sin embargo, existen aún numerosas incertidumbres sobre la evolución de la pandemia, que va a depender en gran medida del ritmo de vacunación en los próximos meses. Ante esta situación, la Dirección y los Administradores llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad

Los factores de riesgo que pueden afectar la Sociedad, así como las políticas para mitigarlos, se detallan a continuación:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han reconocido pérdidas por deudores incobrables.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 17 millones de euros (48 millones en 2019), siendo la tesorería de 20 millones de euros (45 millones en 2019). Adicionalmente, la Sociedad ha acordado una carencia de 12 meses de amortización de capital, en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante. Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2020, como las medidas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 42,5 millones de euros, los Administradores entienden que la Sociedad podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo, los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 37% de la deuda que mantiene la Sociedad con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (35% a 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Acciones propias

Durante el ejercicio Millenium adquirió 593.087 acciones propias (74.986 acciones en 2019) a un precio medio de 4,61 euros por acción (5,03 euros por acción en 2019), y vendió 24.935 acciones propias (22.605 acciones propias en 2019) a un precio medio de 4,83 euros por acción (5,20 euros por acción en 2019).

Por otra parte, durante el ejercicio se entregaron 396.731 acciones propias (netas de retenciones) con motivo de la liquidación del Plan de Incentivos Promote del ejercicio 2019 a un precio medio de 4,53 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantenía en cartera 223.802 acciones propias que representan un 0,4% del capital social (52.381 acciones propias que representaban un 0,1% del capital social al 31 de diciembre de 2019).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 23,6 días.

Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado durante el ejercicio 2020 instrumentos financieros.

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 19 de la Memoria adjunta.

D. Juan Gómez Acebo Saénz de Heredia, como Secretario no consejero del Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI S.A. (la **Sociedad**), certifico que las Cuentas anuales y el Informe de gestión adjuntos han sido formulados, con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en la reunión celebrada el 16 de marzo de 2021.

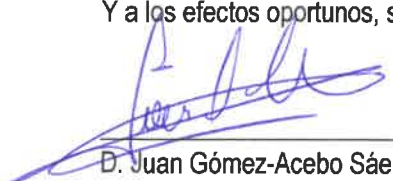
La asistencia de todos los miembros del Consejo de Administración a la mencionada reunión se realizó de manera híbrida (presencial y telemática). En la actualidad los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son los siguientes:

- D. Javier Illán Plaza;
- Ibervalles, S.L. debidamente representada por D. Enrique Isidro Rincón;
- D. Remigio Iglesias Surribas;
- D. Jose María Castellano Ríos;
- D. Jaime Montalvo Correa;
- Dña. Isabel Dutilh Carvajal;
- Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera;
- D. Javier Martínez-Piqueras Barceló;
- D. Jorge Sanz de Gras; y
- D. Jesús-Ignacio Aranguren González-Tarrio.

Dada la comparecencia telemática de los miembros del Consejo de Administración, a excepción de don Javier Illán y don Remigio Iglesias, los que han asistido de forma telemática, no han tenido la oportunidad de firmar, físicamente, las Cuentas anuales y el Informe de gestión adjuntos y, por ello, confirmo y certifico tanto la identidad de los consejeros asistentes de forma telemática como presencial como la conformidad unánime de todos los consejeros con las Cuentas anuales y el Informe de gestión adjuntos. Los consejeros, además, otorgaron a tal acuerdo carácter de ejecutivo de manera unánime.

Las Cuentas anuales y el Informe de gestión adjuntos, constan de 67 páginas, numeradas de la 1 a la 67 (excluida la portada).

Y a los efectos oportunos, suscribo el presente certificado en Madrid, a 16 de marzo de 2021.



D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia
Secretario no Consejero del Consejo de Administración



**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE MILLENIUM
HOTELS REAL STATE I SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES
DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**

16 de marzo de 2021

INDICE

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. PRINCIPIOS GENERALES**
- 3. ESTRUCTURA DE GOBIERNO Y ORGANIZATIVA**
- 4. GESTIÓN DE RIESGOS**
- 5. SISTEMA DE CONTROL DE RIESGOS**
- 6. SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL**
- 7. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME**
- 8. CONCLUSIÓN**

1. INTRODUCCION

Milleniun Hotels Real Estate I Socimi, S.A., (en lo sucesivo la "Sociedad" o "MHRE") es una sociedad anónima constituida el 6 de junio de 2017 y domiciliada en el Paseo de la Castellana 102, 2ª planta, 28046 de Madrid.

La Sociedad tiene el siguiente objeto social de acuerdo al artículo 2 de sus estatutos:

1. *Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*
 - a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
 - b) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
 - c) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI;*
 - d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
2. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, entre ellas:*
 - a) *la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;*
 - b) *la construcción completa de edificaciones; y*
 - c) *la adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.*
3. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio*

de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

4. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de forma directa o indirecta, y mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno, a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- ✓ Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- ✓ La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- ✓ El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores de la Sociedad (el “Reglamento Interno de Conducta”) que ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.millenniumhotelsrealestate.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas relacionadas con los mercados de valores. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

2. PRINCIPIOS GENERALES

Con el fin de alcanzar los objetivos antes mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control interno y se establezca la estructura y disciplina de los elementos restantes que conforman el sistema de control interno.
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas.
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, así como a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir.

En este sentido la Sociedad está poniendo en marcha un Modelo de Prevención de Delitos y un Canal de Denuncias, dando cumplimiento así a la normativa de la Comunidad Europea en materia penal y de responsabilidad de las personas jurídicas. Dicho modelo permitirá a todas las personas, ya sean físicas o jurídicas, que se relacionen con la Sociedad, formular consultas o comunicar posibles incumplimientos del Código Ético y de Conducta, en el que también se está trabajando, que vendrá a complementar el Reglamento Interno de Conducta vigente. Con todo ello, Millenium da un paso más en aras a la mayor transparencia y garantía de cumplimiento de las más exigentes Prácticas de Responsabilidad y Buen Gobierno Corporativo.

El Consejo de Administración es el responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete los principios mencionados y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

3. ESTRUCTURA DE GOBIERNO Y ORGANIZATIVA

Estructura de Gobierno

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 30 a 38 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

La composición actual del Consejo es de 10 miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Don F. Javier Illán Plaza (consejero delegado)
- IBERVALLES, S.L. representada por Don Enrique Isidro Rincón (consejero dominical)
- Don Remigio Iglesias Surribas (consejero ejecutivo)
- Don Jose María Castellano Rios (consejero dominical)
- Doña Isabel Dutilh Carvajal (consejero independiente)
- Don Jaime Montalvo Correa (consejero independiente)
- Don Jorge Sanz Gras (consejero independiente)
- Doña Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera (consejero independiente)
- Don J. Ignacio Aranguren González-Tarrio (consejero dominical)
- Don Javier Martínez-Piqueras (consejero independiente)

Adicionalmente, Juan Gomez- Acebo Sainz de Heredia desempeña el cargo de Secretario no consejero.

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones:

- (i) Comisión de auditoría y control de riesgos: formada por dos Consejeros dominicales no ejecutivos y tres independientes.
- (ii) Comisión de nombramientos y retribuciones: formada por dos Consejeros dominicales no ejecutivos y tres independientes.

Adicionalmente, el Consejo de Administración cuenta con el Comité Ejecutivo Inmobiliario, como órgano interno permanente, con facultades delegadas del Consejo de Administración y funciones ejecutivas dentro de su ámbito de actuación. Este Comité está formado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a seis, siendo el CEO de la Sociedad un miembro permanente, y el resto serán los accionistas que representen al menos un 20% del capital social de la Sociedad, salvo las excepciones eventuales que pueda acordar el Consejo de Administración. En caso de vacantes, el Consejo de Administración podrá nombrar a alguno de sus miembros como miembro de este comité.

Por otra parte, el Consejo de Administración cuenta con el Comité de Inversiones y Estrategia, como órgano asesor en materia de inversión y estrategia. Este comité es un órgano informativo constituido en beneficio de los accionistas y está integrado por los Consejeros Ejecutivos y el Director de Inversiones de la Sociedad, como miembros permanentes, y por accionistas que representen al menos un 5% del capital social de la Sociedad.

Estructura Organizativa

Contamos con una estructura organizativa altamente eficiente y totalmente integrada, que nos permite adquirir, construir, renovar, arrendar, mantener y administrar de manera efectiva y eficiente nuestra cartera de inmuebles.

Nuestra compañía está compuesta de empleados altamente cualificados y con una elevada experiencia sectorial, lo que convierte a nuestro equipo en uno de los más cualificados de su tipo en España. Nuestra sede operativa está centralizada en Madrid.

Nuestra estructura se divide en 3 grandes áreas (i) Desarrollo de negocio, (ii) Departamento Corporativo que incluya las áreas financiera y legal y (iii) Relación con Inversores.

A lo que se suma el respaldo de empresas de servicios externos, que prestan servicios auxiliares tales como: liquidación de nóminas, personal de mantenimiento, soporte informático, etc.

El cuadro siguiente refleja nuestra estructura organizativa actual:



- (i) **Área de Desarrollo de negocio:** Este departamento engloba las tareas de identificación y selección de activos de acuerdo con la estrategia de inversión de la compañía, su reconversión en su caso y gestión, así como su comercialización posterior con grupos hoteleros cuyo posicionamiento se encuentre en el segmento de 4 o 5 estrellas.

Las principales áreas del departamento son:

- ✓ Dirección de Inversiones: Responsable de la búsqueda, seguimiento, análisis y ejecución de todas las operaciones de inversión, así como de las propuestas de desinversión. También se incluye dentro de su competencia la interlocución con las marcas y operadores hoteleros.
- ✓ Gestión de Activos: Seguimiento y control de los activos en operación.
- ✓ Dirección de Proyectos: Ejecución técnica de los proyectos de desarrollo o reconversión.

- (ii) **Director Corporativo:** Del que dependen los departamentos

- **Financiero:** Es el principal responsable de las funciones de control financiero, que incluyen principalmente: la contabilidad financiera, informes internos, tesorería y control presupuestario. Asimismo, procura garantizar que el grupo disponga de liquidez suficiente para financiar tanto sus operaciones como sus posibles oportunidades de inversión. En particular, supervisa periódicamente los vencimientos de deuda, la evolución de los tipos de interés, las oportunidades de refinanciación y cobertura, y las oportunidades potenciales para la mejora global de la estructura financiera.

- **Área legal:** está involucrada, dando soporte, en las decisiones de inversión y gestión de activos, supervisa asuntos relacionados con la estructura fiscal, corporativa y de gobierno corporativo y define las políticas, procedimientos y acciones de la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las leyes y regulaciones. También participa en la negociación de acuerdos (incluidos los acuerdos de adquisición y arrendamiento). Es también responsable de la supervisión y seguimiento de todos los asuntos jurídicos relacionados con el grupo, tales como procedimientos judiciales y permisos y licencias, ya sea directamente o a través de la supervisión de jurídico externo. Actualmente es un servicio externalizado en el despacho de abogados Uria y Menéndez.
- (iii) **Departamento de Relación con Inversores:** Su objetivo es construir una relación sólida y duradera con la comunidad financiera (*regulador, inversores y analistas*), a través de un diálogo abierto y permanente, que le permita conocer y entender nuestro negocio. Para ello abogamos por una estrategia basada en la máxima transparencia, que se concreta en constantes cauces comunicativos que garantizan que nuestros grupos de interés, dispongan de una información clara, veraz, completa, homogénea y simultánea.

4. GESTIÓN DE RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de MHRE están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por factores externos.

MHRE, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran que puedan afectar en mayor medida a la Sociedad y en particular, a la información financiera suministrada por ella.

Tras dicho análisis, cabe destacar los siguientes riesgos:

- (1) Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.
- (2) Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.
- (3) Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad en el mercado hotelero, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, retrasos en las obras de desarrollo o reconversión de activos, daños en los activos inmobiliarios, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.
- (4) Riesgos asociados al sector inmobiliario y hotelero: coyuntura económica o política, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos hoteleros.

- (5) Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- (6) Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.

Además, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- (1) Reconocimiento de ingresos debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización. Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades devengadas pendientes de facturar.
- (2) Registro y valoración de los activos de la Sociedad. La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad semestral la valoración de los inmuebles de su propiedad, a un experto externo independiente de reconocido prestigio.
- (3) Pagos y tratamiento de gastos: Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. En función de la naturaleza de los gastos, los mismos se contabilizan como mayor coste de los activos o en la cuenta de resultados.
- (4) Impagos y gestión de la morosidad: Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos con el objeto de minimizar dicho riesgo, tales como: (i) empleo de fianzas legales y avales; y (ii) realizar un seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.
- (5) Fraude: El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros consolidados intermedios todos los semestres. Adicionalmente, actualmente la Sociedad está poniendo en marcha un Modelo de Prevención de Delitos y un Canal de Denuncias.

5. SISTEMA DE CONTROL DE RIESGOS

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo:

(1) Establecimiento de estrategias y objetivos:

La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio plazo, el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración.

La estrategia de la Sociedad y objetivo que se persigue se centra en la adquisición de activos inmobiliarios en las zonas prime de las ciudades más importante de España, cuya explotación estará destinada a hoteles que operan en el segmento del lujo (4* y 5*).

(2) Reglamento Interno de Conducta:

La Dirección de la Sociedad ha definido un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta.

(3) Capacidades, formación y evaluación del personal:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes características.

- Formación universitaria y postgrado.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiero, legal y técnica).
- Experiencia en finanzas.

(4) Comité Ejecutivo Inmobiliario:

La Sociedad cuenta con un Comité Ejecutivo Inmobiliario, para analizar las diferentes oportunidades de inversión o venta de activos y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Dentro de las funciones indelegables que tiene se encuentran:

- La evaluación y aprobación de inversión o desinversión inmobiliaria de la Sociedad presentadas por el Equipo Directivo. Las propuestas de inversión presentadas por el Equipo Directivo deberán incluir:
 - El importe previsto de adquisición, los costes asociados (transaccionales, técnicos, etc.), así como la inversión prevista en capex;
 - Detalle de las condiciones de la deuda financiera a contratar sobre los inmuebles a adquirir y su impacto sobre la política de apalancamiento financiero de la Sociedad; y
 - Las proyecciones financieras detalladas de costes e ingresos del proyecto, así como las estimaciones de rentas e ingresos a generar por el operador correspondiente.
- Sancionar los contratos de arrendamiento y/o gestión hotelera con los operadores de la Sociedad;
- Evaluar y aprobar las propuestas de nuevas contrataciones de miembros del Equipo Directivo; y
- Aprobar la política de Capex general de la Sociedad, el endeudamiento a contratar por la Sociedad dentro de los límites definidos en la política de endeudamiento general de la Sociedad, el seguimiento mensual de los estados financieros y las proyecciones de la Sociedad, y, con carácter anual, el presupuesto y las proyecciones de la Sociedad.

Este comité se reúne con periodicidad mensual y debe informar al Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas.

(5) Planificación y presupuestario:

Al finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Sociedad y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada por el Comité Ejecutivo Inmobiliario.

(6) Registro de ingresos y cuentas a cobrar:

El Departamento Financiero es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todos los activos que se encuentran alquilados.

Principalmente y junto con el área de Desarrollo de Negocios, se encarga de gestionar los contratos con los arrendatarios y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas.

(7) Registro y valoración de los activos:

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas están definidas por la Dirección Financiera de la Sociedad.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos arrendados. En este sentido, el Departamento Financiero, bajo la supervisión del CEO de la Sociedad, procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración realizados por un experto independiente de reconocido prestigio.

(8) Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el Departamento Financiero de la Sociedad. Asimismo, el Departamento Financiero realiza la monitorización de covenants financieros a los que pudieran estar sujetos los contratos de financiación.

(9) Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad realiza internamente a través de su Departamento de Administración, dependiente de la Dirección Financiera, las funciones contables y de gestión de impuestos.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, además de la formulación de cuentas anuales, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas y al mercado.

(10) Información y comunicación

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales).

Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el CEO de la Sociedad procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad, así como facilitar información acerca del pipeline de inversión de la Sociedad y las perspectivas para los próximos períodos.

(11) Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera al menos trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre el Equipo Directivo y el Consejo de Administración, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa emitida por la entidad reguladora del BME Growth.

6. SISTEMA DE GESTION DOCUMENTAL

El sistema de Gestión Documental tiene como finalidad gestionar la documentación de la Sociedad de una forma proactiva y eficiente, así como delimitar el control de los accesos a determinada documentación en cumplimiento de la Legislación relativa a la Protección de Datos.

La Sociedad ha distinguido entre: (i) Documentación Sensible; y (ii) Documentación.

(1) La Documentación Sensible, es aquella que forma parte de la Sociedad y que su pérdida, deterioro o menoscabo supondría un inconveniente para la Sociedad, y aquella que contenga información que no necesariamente deban conocer todos los empleados de la Sociedad. Entre esta documentación se encuentran: (i) todos los títulos de propiedad de la Sociedad y sus participadas (ii) las escrituras de la Sociedad, (iii) los contratos de financiación, pólizas de préstamo y/o crédito con o sin garantía hipotecaria, (iv) los demás derechos reales de la Sociedad, (v) cualesquiera comunicaciones relativas a los apartados anteriores de la Sociedad, y/o de sus Consejeros o Directivos, (vi) las cuentas anuales de la Sociedad y sus participadas, sus declaraciones de impuestos y extractos bancarios, (v) las actas del Consejo de Administración y (vi) la documentación relativa a los trabajadores -si los hay- y seguridad social.

(2) Entre la Documentación, o resto de información, se entiende cualquier documento no recogido en el apartado anterior.

La documentación sensible será escaneada y digitalizada en archivo digital, por la Asesoría Jurídica o por el Departamento Financiero de la Sociedad, según el caso, quienes además serán los responsables de su custodia y a la que sólo tendrán acceso los miembros del Consejo de Administración, en su caso y de ser imprescindible, los miembros del Comité de Inversiones y el Departamento Corporativo de la Sociedad.

Físicamente dicha documentación se archiva en una sala de Archivo cerrada a la que sólo tiene acceso el Departamento Corporativo de la Sociedad.

El resto de documentación, se escanea por cualesquiera de los empleados de la Sociedad y se archiva, tanto en formato digital como en archivo físico, teniendo acceso todos los empleados de la Sociedad.

7. COMUNICACIÓN DEL PRESENTE INFORME

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control de la Sociedad para el Cumplimiento de las Obligaciones de Información al Mercado está disponible para su consulta en la página Web de la Sociedad. www.millenniumhotelsrealestate.com

8. CONCLUSIÓN

La Sociedad, representada por su Consejo de Administración, dispone de una estructura organizativa y sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado.

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente**

**MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de resultados separada, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas a las cuentas anuales, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción El Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance al 31 de diciembre de 2020, un importe neto de 338.654 miles de euros correspondientes a los inmuebles propiedad del Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la nota 7 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor contable previo en la cuenta de resultados separada consolidada tal y como se detalla en la nota 4.2 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte de los expertos independientes y de la Dirección del Grupo. El detalle de las diferentes metodologías empleadas y los análisis de sensibilidades se encuentran desglosados en la nota 7 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

La relevancia de los importes involucrados y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección, como las tasas de descuento o las "yields" de salida, nos ha hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La revisión del modelo de valoración utilizado por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la dirección y la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI

Descripción La Sociedad dominante y sus sociedades dependientes han optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario "SOCIMI".

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la nota 1.1 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Hemos considerado este aspecto como uno de los más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia que tiene la aplicación de este régimen fiscal especial por su impacto directo en la estructura societaria, en la actividad operativa y en el cumplimiento legal y normativo del Grupo, así como en la política de retribución a los accionistas de la Sociedad dominante. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

**Nuestra
respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ El entendimiento desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria del Grupo, de su actividad operativa, así como las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ La revisión, involucrando a nuestros especialistas fiscales, de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de cada sociedad del Grupo acogida al régimen fiscal de SOCIMI.
- ▶ Adicionalmente, hemos revisado si los desgloses incluidos en las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas del Grupo se adecúan a los requeridos por la normativa contable y fiscal.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 4.2 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, las cuales, según se indica en la nota 2.6, derivada de las circunstancias extraordinarias del mercado causadas por la crisis sanitaria del Covid-19, están sujetas a una incertidumbre material de valoración. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



ERNST & YOUNG, S.L.

2021 Núm. 01/21/04922

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

16 de marzo de 2021

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº SQ530)

María Teresa Pérez Bartolomé
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 15291)



MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado
correspondientes al ejercicio anual finalizado el
31 de diciembre de 2020

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/20	31/12/19
ACTIVO NO CORRIENTE		354.027.732	319.933.723
Inmovilizado material	6	13.848.592	12.229.073
Inversiones inmobiliarias	7	338.654.000	307.464.233
Inversiones financieras a largo plazo	8	1.525.140	240.417
Activos por Impuesto diferido	14	-	-
ACTIVO CORRIENTE		31.415.805	54.566.770
Existencias	9	412.794	127.329
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.816.260	7.468.281
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	3.197.947	1.645.914
Deudores varios	8	3.423	-
Créditos con las Administraciones Públicas	14	4.614.890	5.822.367
Inversiones financieras a corto plazo	8	2.305.214	645.827
Otros activos corrientes	8	208.785	69.793
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	20.672.752	46.255.540
TOTAL ACTIVO		385.443.537	374.500.493
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		274.091.958	266.898.446
Fondos propios		274.534.309	267.415.804
Capital	11.1	54.601.101	50.000.000
Prima de emisión	11.2	157.593.204	139.188.800
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	78.392.525	55.705.980
Acciones de la Sociedad Dominante	11.4	(1.057.080)	(263.946)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(14.995.441)	22.784.970
Ajustes por cambios de valor	11.5	(442.351)	(517.358)
PASIVO NO CORRIENTE		94.054.143	93.600.979
Deudas a largo plazo		88.345.421	87.892.257
Deudas con entidades de crédito	12.1	69.960.052	73.050.997
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	13.324.592	13.743.278
Derivados	12.2	442.351	517.358
Otros pasivos financieros	12.3	4.618.426	580.624
Pasivos por impuesto diferido	14	5.708.722	5.708.722
PASIVO CORRIENTE		17.297.436	14.001.068
Provisiones a corto plazo	13	53.034	53.034
Deudas a corto plazo		6.797.324	6.985.588
Deudas con entidades de crédito	12.1	4.702.864	4.227.903
Acreedores por arrendamiento financiero	12.1	1.182.071	1.340.574
Otros pasivos financieros	12.3	912.389	1.417.111
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		10.376.749	6.930.363
Proveedores y acreedores varios	12.4	7.728.955	1.613.409
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12.4	550.000	4.316.365
Deudas con las Administraciones Públicas	14	1.699.401	556.835
Anticipos de clientes	12.4	398.393	443.754
Otros pasivos corrientes		70.329	32.083
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		385.443.537	374.500.493

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020

Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresada en euros)

	Notas	2020	2019
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios		8.056.407	4.538.994
Ingresos por arrendamientos	7.4 y 16.1	6.216.462	4.267.656
Ingresos por servicios prestados	16.1	1.427.203	219.975
Ingresos por ventas	16.1	412.742	51.363
Aprovisionamientos		(203.654)	(34.241)
Otros ingresos de explotación		72.629	27.624
Gastos de personal	16.2	(4.193.932)	(5.751.158)
Otros gastos de explotación		(2.892.963)	(1.035.290)
Servicios exteriores	16.3	(1.973.647)	(691.035)
Tributos		(919.316)	(344.255)
Pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar	8.1	(506.487)	-
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	(12.676.196)	19.046.629
Amortización del inmovilizado	6	(673.971)	(94.868)
Deterioros del inmovilizado	6	(981.292)	-
Beneficios en combinaciones de negocios	5	-	6.835.482
Otros resultados		-	(1.191)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(13.999.459)	23.531.981
Ingresos financieros			
		94	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		94	-
Gastos financieros			
	16.4	(993.405)	(713.473)
Por deudas con terceros		(993.405)	(713.473)
Diferencias de cambio		(2.671)	-
RESULTADO FINANCIERO		(995.982)	(713.473)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(14.995.441)	22.818.508
Impuestos sobre beneficios	14	-	(33.538)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(14.995.441)	22.784.970
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(14.995.441)	22.784.970
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	4.19	-0,29	0,44

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019
Resultado consolidado del ejercicio (I)		(14.995.441)	22.784.970
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	(62.688)	(244.407)
Por otros ajustes	11.3	(735.443)	(6.135.171)
Efecto impositivo	11.5	-	(86.680)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		(798.131)	(6.466.258)
Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	137.695	147.745
Efecto impositivo	11.5	-	(18.494)
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)		137.695	129.251
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		(15.655.877)	16.447.963
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		(15.655.877)	16.447.963
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 11.4)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	59.014.000	-	(559.353)	-	1.584.202	(315.522)	59.723.327
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(6.135.171)	-	22.784.970	(201.836)	16.447.963
Operaciones con socios o propietarios:	(9.014.000)	139.188.800	60.816.302	(263.946)	-	-	190.727.156
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 11.1)	(9.014.000)	139.188.800	60.811.200	-	-	-	190.986.000
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	5.102	(263.946)	-	-	(258.844)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.584.202	-	(1.584.202)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50.000.000	139.188.800	55.705.980	(263.946)	22.784.970	(517.358)	266.898.446
Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(735.443)	-	(14.995.441)	75.007	(15.655.877)
Operaciones con socios o propietarios:	4.601.101	18.404.404	637.018	(793.134)	-	-	22.849.389
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 11.1)	4.601.101	18.404.404	-	-	-	-	23.005.505
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	637.018	(793.134)	-	-	(156.116)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	22.784.970	-	(22.784.970)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	54.601.101	157.593.204	78.392.525	(1.057.080)	(14.995.441)	(442.351)	274.091.958

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(14.995.441)	22.818.508
Ajustes del resultado		15.833.928	(25.073.770)
Amortización del inmovilizado	6	673.971	94.868
Correcciones valorativas por deterioro	6 y 8.1	1.487.779	-
Ingresos financieros		(94)	-
Gastos financieros	16.4	993.405	713.473
Diferencias de cambio		2.671	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	12.676.196	(19.046.629)
Otros ingresos y gastos	5	-	(6.835.482)
Cambios en el capital corriente		4.469.350	139.679
Existencias		(285.465)	9.555
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.015.799)	(5.543.930)
Otros activos corrientes		(147.798)	(39.227)
Acreedores y otras cuentas a pagar		5.880.166	5.717.396
Otros pasivos corrientes		38.246	(4.115)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(897.870)	(722.458)
Pagos de intereses		(897.964)	(722.458)
Cobros de intereses		94	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.409.967	(2.838.041)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(46.805.250)	(214.551.465)
Inmovilizado material		(550.880)	(47.195)
Inversiones inmobiliarias		(44.420.159)	(199.019.371)
Otros activos financieros		(1.834.211)	(441.851)
Unidad de negocio	5	-	(15.043.048)
Pagos por inversiones		675.760	3.800
Inversiones inmobiliarias	7	675.659	-
Otros activos financieros		101	3.800
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(46.129.490)	(214.547.665)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		19.680.166	184.591.985
Emisión de instrumentos de patrimonio	11.1	22.303.152	184.850.829
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	(2.735.362)	(377.257)
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante	11.4	112.376	118.413
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		(3.540.760)	58.553.851
Emisión		1.057.713	60.919.241
Deudas con entidades de crédito		1.057.713	60.917.011
Otras deudas		-	2.230
Devolución y amortización de		(4.598.473)	(2.365.390)
Deudas con entidades de crédito		(4.491.178)	(2.276.163)
Otras deudas		(107.295)	(89.227)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		16.139.406	243.145.836
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(2.671)	-
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(25.582.788)	25.760.130
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		46.255.540	20.495.410
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	20.672.752	46.255.540

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante” o “Millennium”) y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo” o “Grupo Millennium”), constituyen un grupo de empresas cuyas actividades principales son:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI (ver Nota 1.1);
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, o la norma que la sustituya en el futuro; y
- e. Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas - los resultados obtenidos de las mismas - representen menos del 20% de las rentas del Grupo en cada periodo impositivo.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

La Sociedad Dominante fue constituida el 6 de junio de 2017 como Sociedad Anónima, con el número 2.919 de orden de protocolo y tiene su domicilio social y fiscal en Paseo de la Castellana 102, 28046, Madrid.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante adquirió el 50% de las participaciones de la sociedad Varia Pza Magdalena, S.L. (en adelante “Varia”) vía suscripción de una ampliación de capital. En dicha operación no se tomó el control de la sociedad.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Con fecha 6 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el restante 50% de Varia, pasando a ejercer, en esa fecha, el control sobre dicha sociedad.

Anteriormente, con fecha 31 de julio de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el 92,86% de las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. (en adelante "C220"), pasando a ejercer el control sobre dicha sociedad. Posteriormente, el 11 de octubre de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el restante 7,14% de dicha sociedad.

Con fecha 10 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U. (en adelante "Alcaidesa Holding"), que a su vez poseía el 100% de las participaciones sociales de Alcaidesa Golf, S.L.U. (en adelante "Alcaidesa Golf") (ver Nota 5). Posteriormente, en septiembre de 2020 Alcaidesa Holding se fusionó, por absorción, con Alcaidesa Golf.

Por último, el 19 de diciembre de 2019 se constituyó la sociedad mercantil MHRE San Roque, S.L. (Sociedad Unipersonal), con un capital social de 3.000 euros que fue íntegramente suscrito y desembolsado por la Sociedad Dominante.

Por lo indicado, con anterioridad al 31 de julio de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2020:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	(**)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
MHRE San Roque, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro

(*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(**) La adquisición, posesión, disfrute, transformación y todo género de realizaciones sobre inmuebles. Toda clase de operaciones relativas a la urbanización de inmuebles y a la organización de los servicios convenientes a tal finalidad. La realización de aquellas actividades de carácter lúdico, deportivo, de recreo o de prestación de servicios que contribuyan al desarrollo comercial de las operaciones anteriores, así como la construcción, tenencia, administración, gestión, dirección, asesoramiento y explotación de campos de golf.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante formaban parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2019:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Millenium Hotels C220, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Alcaidesa Holding, S.A.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	(**)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	Pricewaterhose Coopers Auditores, S.L.	Integración Global	Euro
Alcaidesa Golf, S.L.U.	Club de Golf Alcaidesa. Avenida Pablo Cerezo S/N, San Roque, Cádiz	(***)	Alcaidesa Holding, S.A.U.	100%	Pricewaterhose Coopers Auditores, S.L.	Integración Global	Euro
MHRE San Roque, S.L.U.	Paseo de la Castellana 102, Madrid	(*)	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro

(*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(**) La adquisición, posesión, disfrute, transformación y todo género de realizaciones sobre inmuebles. Toda clase de operaciones relativas a la urbanización de inmuebles y a la organización de los servicios convenientes a tal finalidad. La realización de aquellas actividades de carácter lúdico, deportivo, de recreo o de prestación de servicios que contribuyan al desarrollo comercial de las operaciones anteriores.

(***) Construcción, tenencia, administración, gestión, dirección, asesoramiento y explotación de campos de golf.

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

1.1. Régimen SOCIMI

El 25 de julio de 2017, el que hasta esa fecha era Accionista Único de Millenium, D. Francisco Javier Illán Plaza, aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del momento de su constitución. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 26 de julio de 2017.

Con fecha 5 de septiembre de 2019, el Accionista Único de C220 y Varia aprobó el acogimiento de ambas sociedades al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de 2019 en tiempo y forma.

Asimismo, con fecha 4 de septiembre de 2020 y 24 de septiembre de 2020 la Sociedad Dominante aprobó el acogimiento de Alcadesa Holding y MHRE San Roque, S.L.U., respectivamente, al régimen fiscal especial de las SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2020, habiendo sido comunicadas estas decisiones a la Agencia Tributaria el 25 de septiembre de 2020 en tiempo y forma.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante “la Ley de SOCIMI”).

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad Dominante procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2017 y las sociedades dependientes mencionadas lo aplican desde los ejercicios 2019 y 2020.

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
 - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.1.

El incumplimiento los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de Millenium para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 fueron las primeras que el Grupo presentó bajo NIIF-UE y fueron preparadas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Tal y como se indica en la Nota 1, con anterioridad al 31 de julio de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que la fecha de primera aplicación de las NIIF-UE adoptada para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 fue el 31 de julio de 2018.

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio porque no han sido adoptadas por la Unión Europea

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, si le son aplicables, cuando entren en vigor en la Unión Europea. Aunque el Grupo está actualmente analizando el impacto de las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

Todos los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, los Administradores de Millennium han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas y debido a la incertidumbre derivada de la situación de emergencia ocasionada por la pandemia de la COVID-19 (Nota 2.6), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (ver Notas 1.1 y 14.3).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.2 y 7).
- Estimación de las vidas útiles del inmovilizado material (ver Nota 4.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados separada consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Como se indica en la Nota 1, con fecha 10 de diciembre de 2019 se incorporaron al perímetro de consolidación las sociedades dependientes Alcaidesa Holding y Alcaidesa Golf, y con fecha 19 de diciembre de 2019 la dependiente MHRE San Roque, S.L. Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta en cuanto a la adecuada comprensión de las cifras.

2.5. Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizadas por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

- a) Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto f) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) La participación de los socios minoritarios, en caso de existir, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Dicha participación de los socios minoritarios en:
 - El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Socios externos” del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado del ejercicio atribuible a socios externos” de la cuenta de resultados separada consolidada.
- f) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido el siguiente:

Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

2.6. Efectos derivados de la pandemia generada por la COVID-19 en las cuentas anuales consolidadas

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España declaró, el 14 de marzo de 2020, el “estado de alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo. En este sentido, a través de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, del Ministerio de Sanidad, el Gobierno declaró la suspensión de apertura al público de los hoteles y otros establecimientos turísticos en el plazo máximo de siete días naturales, es decir, antes del 26 de marzo de 2020, y hasta la finalización del estado de alarma (21 de junio de 2020).

Posteriormente, durante la segunda mitad del año 2020 el Gobierno de España y las comunidades autónomas han tomado actuaciones coordinadas para controlar la aparición de rebrotes de la COVID-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre en la actividad de hostelería, entre otras. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores de la Sociedad Dominante han adoptado distintas medidas de actuación, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses, debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, han realizado una evaluación de los impactos, actualmente conocidos, que la emergencia sanitaria provocada por la COVID-19 ha tenido en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de los cuales se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de operaciones: como se mencionó anteriormente, con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del estado de alarma, la totalidad de los hoteles operativos del Grupo han permanecido cerrados al público, dependiendo del hotel, desde el 19 y el 23 de marzo de 2020 hasta principios de julio de 2020, en el caso del Hotel Eurostars Lucentum, y principios de agosto de 2020, en el caso del Hotel Meliá Bilbao, variando la fecha de reapertura en función de la demanda turística que recibió cada hotel. Por su parte, el Hotel Vía Castellana aún sigue cerrado por encontrarse medicalizado por la Comunidad de Madrid.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En este contexto, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos suscritos vigentes sobre los hoteles que se encuentran en operación, durante el ejercicio, el Grupo ha suscrito sendas adendas con los arrendatarios de los hoteles Meliá Bilbao, Eurostars Lucentum de Alicante y Vía Castellana de Madrid, para regular las rentas del presente ejercicio 2020 y parte de las de 2021 (Nota 7.4). Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, los contratos de arrendamiento suscritos sobre los hoteles que se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión, no han sufrido ningún tipo de modificación sobre las condiciones acordadas y vigentes, si bien es previsible, dada la situación actual, que sobre los hoteles que está previsto que se inauguren en 2021 (futuros Radisson Collection Sevilla y Radisson Collection Bilbao) sea necesario otorgar adendas que regulen las rentas del año 2021.

Los mencionados nuevos acuerdos suponen, en general, aplazamientos y, en menor medida, bonificaciones, de las rentas durante un período limitado, gracias a los cuales el Grupo ha aprovechado para acordar, en los contratos en los que el operador tenía la capacidad para terminar el contrato, asegurar su mantenimiento durante los próximos años. En el caso particular del Hotel Eurostars Lucentum, la renovación del contrato de arrendamiento vigente, que vencía el 31 de agosto de 2020, acordando ampliar el mismo en 10 años adicionales de duración, de los cuales los 5 primeros años (es decir hasta el mes de agosto de 2025) serán de obligado cumplimiento. En el caso del Hotel Vía Castellana, también se acordó ampliar la duración del contrato de arrendamiento, modificando la fecha de finalización desde febrero a diciembre de 2024 y configurando los próximos 4 años del contrato como de obligado cumplimiento para las partes (Nota 7.4).

Las bonificaciones acordadas se registraron, a partir de su fecha de formalización, de acuerdo con la normativa contable de aplicación (NIIF16), linealizando su impacto en los ingresos por arrendamiento durante el plazo restante de duración de cada uno de los contratos. En este sentido, el impacto que tendrán las medidas acordadas es una reducción en las rentas totales asociadas a estos contratos, por un importe de 293 miles de euros y que será reconocido en los resultados del Grupo a lo largo de un plazo aproximado de 4 años. Dicho importe bonificado representa un 5% del total de las rentas fijas previstas inicialmente para todo el ejercicio 2020, relativas a los hoteles en operación. Asimismo, en la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio 2020 se reconoció una pérdida por deterioro de las cuentas a cobrar por importe de 506 miles de euros (Nota 8.1).

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo, en parte se han ralentizado como medida de precaución adoptada por parte del Grupo y en parte se han visto afectadas con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, pero sin generar retrasos significativos.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En relación con los campos de golf que explota temporalmente el Grupo, con motivo del estado de alarma decretado por el Gobierno, los mismos han permanecido cerrados al público desde el 15 de marzo de 2020 y hasta el 18 de mayo de 2020. Ante esta situación, previendo una disminución significativa, tanto en los ingresos por la práctica del golf (*green fee*) como en los vinculados a la realización de eventos (bodas, bautizos, etc.), el 16 de marzo de 2020 se realizó un ERTE por causa de fuerza mayor, que afectó a 16 empleados (100% de su jornada) y el 23 de marzo de 2020 se sumaron al ERTE otros 37 empleados (24 empleados al 100% de su jornada y 13 empleados a jornada parcial). A partir de la reapertura de los campos de golf se han ido reincorporando empleados, pero la situación no ha llegado a normalizarse, debido a las medidas adoptadas durante la segunda mitad del año 2020, por parte del Gobierno de España y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como la limitación a la movilidad intracomunitaria y el cierre total o parcial de la actividad de hostelería, entre otras. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2020, 24 empleados continuaban en ERTE (15 empleados al 100% de su jornada y 9 empleados a jornada parcial).

- Riesgo de liquidez: las bonificaciones y/o aplazamiento de rentas acordadas con los inquilinos de los hoteles en operación descritas en el apartado anterior, han mermado los flujos de efectivo previstos para el ejercicio 2020. En este sentido, el Grupo ha acordado con las entidades financieras carencias en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante y en el arrendamiento financiero inmobiliario sobre el Hotel Vía Castellana de Madrid, de 12 meses de amortización de capital en ambos casos (Nota 12.1). Adicionalmente, con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, se solicitó un préstamo garantizado por el ICO por importe de 750.000 euros, para financiar los gastos corrientes de la actividad de golf (Nota 12.1).

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo presenta una ratio de apalancamiento (LTV), entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos, del 25,5% y un fondo de maniobra positivo de 14 millones de euros, teniendo en cuenta una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe 21 millones de euros, así como 1,5 millones de euros en una imposición a corto plazo (Nota 8.2).

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la buena situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2020, las medidas adoptadas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 51,5 millones de euros (Notas 12.1 y 20), el Grupo podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del estado de situación financiera: durante el ejercicio 2020, con motivo de los efectos que la crisis de la COVID-19 ha tenido en la economía, tal y como se ha indicado anteriormente, el sector hotelero se ha visto fuertemente afectado, lo que ha influido en los flujos de caja y por consiguiente en el valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo, cuyo método de valoración aplicado es el del “Descuento de Flujos de Caja”. La metodología de valoración de las inversiones inmobiliarias no ha sido modificada, si bien ésta se ha visto influenciada, entre otros, por los siguientes aspectos derivados de la pandemia:
 - El cierre de los hoteles.
 - Restricciones al movimiento de turistas.
 - Bonificaciones de rentas a inquilinos.
 - Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida (*exit yields*) derivadas de la incertidumbre futura.

Como consecuencia, las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio por los expertos externos contratados por el Grupo muestran un descenso en el valor total de la cartera de activos (Nota 7), y teniendo en cuenta el escenario de elevada incertidumbre sobre el que se han realizado dichas valoraciones, los valoradores han incluido en sus informes de valoración una “incertidumbre material de valoración”, de conformidad con lo previsto en las RICS, indicando que las mismas están expuestas a un grado de certeza inferior al que resultaría en condiciones normales. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de “incertidumbre material de valoración” no significa que no se pueda confiar en ellas, sino que deben usarse con mayor cautela.

- Riesgo de crédito: una de las implicaciones consideradas por el Grupo a consecuencia de la COVID-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado. A la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado posibles impactos por este motivo, teniendo en consideración las características de los contratos del Grupo y las garantías recibidas de los arrendatarios en cada caso, así como los nuevos acuerdos alcanzados con los arrendatarios de los hoteles en operación, que se firmaron con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos. En este sentido, sobre la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, al 30 de junio de 2020 se había dotado una provisión sobre los saldos pendientes de cobro con el arrendatario del Hotel Vía Castellana por importe de 1.187 miles de euros. Sin embargo, dado que con fecha 25 de noviembre de 2020 se llegó finalmente a un acuerdo con este arrendatario, regulando las rentas del ejercicio 2020 y parte de las del ejercicio 2021, se procedió a revertir parte de dicha provisión y a aplicar un importe de 503 miles de euros (Nota 8.1). Sin embargo, con posterioridad a dicho acuerdo, todos los arrendatarios de los hoteles operativos se encuentran al corriente de pagos.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Dado el entorno cambiante y numerosas incertidumbres sobre la evolución de la pandemia, las consecuencias definitivas de la pandemia para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida del ritmo de vacunación en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de Millenium y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2020
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(4.244.413)
	(4.244.413)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.244.413)
	(4.244.413)

3.1. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, Millenium y sus sociedades dependientes se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Millenium está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 11.3).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de Millenium no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

4.1. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada. Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	25-50 años
Maquinaria	5 años
Instalaciones	3,5 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años
Elementos de transporte	5 años

En cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.2. Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. No obstante, en el ejercicio 2020 los valoradores han incluido en sus informes de valoración una "incertidumbre material de valoración", de conformidad con lo previsto en las RICS tal y como se indica en la Nota 2.6.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

En la Nota 7 se incluye información detallada de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

4.3. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

El Grupo como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

El Grupo constituyó en 2010 un contrato de arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad CAIXABANK, vigente a 31 de diciembre de 2020, para financiar el hotel Vía Castellana que forma parte de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 7 y 12.1).

Por otra parte, el Grupo aplica el siguiente modelo de reconocimiento y valoración para todos los arrendamientos operativos en los que opera como arrendatario, excepto para los activos de bajo valor y los arrendamientos a corto plazo:

- **Activos por derechos de uso – Inmovilizado material**

El Grupo reconoce los activos por derechos de uso al inicio del arrendamiento. Es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso. Los activos por derechos de uso se valoran al coste, menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier cambio en la valoración de los pasivos por arrendamiento asociados.

El coste inicial de los activos por derechos de uso incluye el importe de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costes directos iniciales y los pagos por arrendamiento realizados antes de la fecha de comienzo del arrendamiento. Los incentivos recibidos se descuentan del coste inicial.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los activos por derechos de uso se amortizan linealmente por el menor de la vida útil estimada y el plazo del arrendamiento:

	Años de vida útil
Construcciones	5-35 años

Sin embargo, si el Grupo estima que es razonablemente cierto obtener la propiedad del activo arrendado al final del plazo del arrendamiento, los activos por derechos de uso se amortizarían en función de la vida útil del activo. Los activos por derechos de uso están sujetos al análisis del deterioro.

Los contratos de arrendamiento del Grupo no incluyen obligaciones de desmantelamiento u obligaciones de restauración.

Los activos por derechos de uso se presentan en el epígrafe “Inmovilizado material” del estado de situación financiera consolidado.

- **Pasivos por arrendamiento**

Al inicio del arrendamiento, el Grupo reconoce los pasivos por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos los pagos que contractualmente se podrían calificar como variables, pero que en esencia son fijos) menos los incentivos por arrendamiento, pagos variables que dependen de un índice o un tipo y los importes que se espera que se paguen en concepto de garantías de valor residual. Los pagos por arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción y los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de la opción de rescindir el arrendamiento. Los pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos del período en el que se produce el evento o condición que desencadena el pago.

Cuando se calcula el valor actual de los pagos por arrendamiento, el Grupo utiliza el tipo de interés incremental a fecha de inicio del arrendamiento si el tipo de interés implícito en el arrendamiento no puede determinarse fácilmente. Después de la fecha de inicio, el importe de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos por arrendamiento realizados. Además, se valorará nuevamente el pasivo por arrendamiento si se realiza una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos por arrendamiento fijo en esencia o un cambio en la evaluación para comprar el activo subyacente. El pasivo también se incrementa si se produce un cambio en los pagos por arrendamiento futuros procedente de un cambio en el índice o una tasa usados para determinar esos pagos.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- **Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor**

El Grupo aplica la exención de reconocimiento del arrendamiento de corto plazo a sus arrendamientos de elementos de transporte (*buggies*) que tienen un plazo del arrendamiento de 12 meses o menos a partir de la fecha de inicio y no tienen opción de compra. También aplica la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos de oficina que se consideran de bajo valor. Los pagos por arrendamientos en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos lineales durante el plazo del arrendamiento.

- **Juicios aplicados en la determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opción de renovación**

El Grupo determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable de un arrendamiento, al que se añaden los períodos opcionales de prorrogar el arrendamiento, si es razonablemente cierto que esa opción se ejerza. También se incluyen los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si es razonablemente cierto que no se ejercerá esa opción.

El Grupo evalúa si es razonablemente cierto ejercer la opción de renovar. Es decir, considera todos los factores pertinentes que crean un incentivo económico para renovar.

Después de la fecha de inicio, el Grupo reevalúa el plazo del arrendamiento si hay un evento significativo o un cambio en las circunstancias que esté bajo su control y afecte a su capacidad para ejercer, o no ejercer, la opción de renovación.

El Grupo como arrendador

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento en el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos la mayor parte de los inmuebles hoteleros incluidos en inversiones inmobiliarias, si bien solo los hoteles Vía Castellana, Eurostars Lucentum y Meliá Bilbao generan rentas actualmente, dado que los demás inmuebles se encuentran en proceso de desarrollo o reconversión (ver Notas 7 y 16.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

4.4. Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros.

Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son “únicamente pagos de principal e intereses” sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

El Grupo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Grupo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Grupo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Grupo.

4.5. Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces.

Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados. Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9. El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de “Gastos financieros” de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 12 para obtener más información.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

4.6. Instrumentos financieros derivados de cobertura

Reconocimiento inicial y valoración posterior

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados, tales como permutas de tipos de interés, para cubrir el riesgo de interés. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o pasivo registrado o de un compromiso firme no registrado.
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variabilidad de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo registrado o a una transacción prevista altamente probable, bien al riesgo de tipo de cambio en un compromiso firme no registrado
- Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente la relación de cobertura que se desea aplicar y el objetivo de gestión del riesgo y la estrategia para aplicar la cobertura.

La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, el elemento cubierto, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en que el Grupo evaluará si la relación de cobertura cumple los requisitos de eficacia de la cobertura (junto con su análisis de las causas de ineficacia de la cobertura y el modo de determinar la ratio de cobertura). Una relación de cobertura califica para la contabilidad de cobertura si cumple con todos los requisitos de eficacia siguientes:

- Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- El riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- La ratio de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable contratando permutas financieras para cambiar los tipos variables por tipos fijos. Con estas coberturas de flujos de efectivo, el Grupo cubre la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Estas coberturas, si cumplen todos los criterios para la contabilización de coberturas, se registran del siguiente modo:

La parte eficaz de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en otro resultado global, mientras que la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados. La reserva por cobertura de flujos de efectivo se ajusta para que sea igual al menor de la ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura y al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta.

Para las coberturas de flujos de efectivo, la cantidad acumulada en otro resultado global se reclasifica a resultados como un ajuste por reclasificación en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales los flujos de efectivo cubiertos afecten al resultado.

Si se interrumpe la contabilidad de la cobertura de flujos de efectivo, la cantidad que se ha acumulado en otro resultado global debe permanecer en otro resultado global acumulado si aún se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos. De lo contrario, la cantidad debe ser reclasificada inmediatamente a resultados como un ajuste por reclasificación. Después de la interrupción, una vez que se produce el flujo de efectivo cubierto, cualquier cantidad restante incluida en otro resultado global debe contabilizarse según la naturaleza de la transacción cubierta como se ha descrito anteriormente.

4.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

4.8. Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes aplican el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que Millenium distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Millenium estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Millenium en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.9. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el estado de situación financiera consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.10. Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

La Dirección del Grupo ha realizado la segmentación de su actividad en los segmentos de negocio que se detallan a continuación en función de la tipología de los activos que adquiere y gestiona:

- Arrendamiento de hoteles: actividades de inversión en propiedades de uso hotelero para su arrendamiento.
- Otras actividades, donde se incluye la actividad de los campos de golf adquiridos el 10 de diciembre de 2019.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a un segmento de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la matriz, como “Unidad Corporativa”.

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

Los precios de transferencia entre los segmentos operativos son similares a los aplicados en las transacciones con terceros.

4.11. Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

4.12. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de Millennium consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

4.13. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados separada consolidada por su venta o cancelación.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

4.14. Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.15. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

4.16. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que el Grupo adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de resultados separada consolidada, en el caso en que sea negativa.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes clasificadas como patrimonio neto no son revalorizadas y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros se valoran al valor razonable, registrando los cambios en el valor razonable en la cuenta de resultados de acuerdo con la NIIF 9. Otras contraprestaciones contingentes fuera del alcance de la NIIF 9 son registradas a valor razonable en la fecha de cierre y los cambios en el valor razonable son contabilizados dentro de la cuenta de resultados.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

4.17. Plan remuneración a consejeros y ejecutivos

El Plan de Incentivos “Promote” fue aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 10 de mayo de 2019 y se estableció para promover y remunerar exclusivamente al Equipo Directivo de Millennium, de acuerdo con las condiciones estipuladas en los respectivos contratos de cada consejero ejecutivo o empleado. Este plan tendrá una duración indefinida, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (los ejercicios anuales), se cumplan las condiciones establecidas en el plan.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Estas condiciones hacen referencia, principalmente, a que el retorno total a los accionistas sea superior a un porcentaje determinado. Este retorno se mide como el total de dividendos distribuidos más la revalorización del Valor Neto de los Activos (EPRA NAV) y excluyendo cualquier ampliación de capital que se haya producido en cada período de cálculo. De esta forma, esta remuneración está enfocada en la generación de retorno a los accionistas obtenido a través de la gestión activa y no en el volumen de la cartera.

El derecho al incentivo se devenga y se calcula anualmente, y se liquida mediante la entrega de acciones y en el supuesto de que no fuera posible entregar la totalidad de las acciones devengadas, se pagará en efectivo. El Equipo Directivo no puede disponer de dichas acciones por un período de un año desde la fecha de entrega de las mismas.

4.18. Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en las siguientes notas

- Inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.2 y 7).
- Instrumentos financieros derivados (ver Notas 4.5 y 12.2).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo:

Ejercicio 2020	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable						
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)						
	Hoteles en explotación	31/12/2020	116.200.000	-	-	116.200.000
	Hoteles en desarrollo	31/12/2020	222.454.000	-	-	222.454.000
Pasivos valorados a valor razonable						
Derivados (Nota 12.2)						
	Permutas de tipo de interés	31/12/2020	442.351	-	442.351	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2020.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2019:

Ejercicio 2019	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable						
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)						
	Hoteles en explotación	31/12/19	118.800.000	-	-	118.800.000
	Hoteles en desarrollo	31/12/19	187.037.000	-	-	187.037.000
Pasivos valorados a valor razonable						
Derivados (Nota 12.2)						
	Permutas de tipo de interés	31/12/19	517.358	-	517.358	-

No hubo traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2019.

4.19. Resultado por acción

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

	31/12/20	31/12/19
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	(14.995.441)	22.784.970
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	51.715.458	51.930.809
Resultado básico por acción (euros)	-0,29	0,44

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

5. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Adquisición de Alcaidesa Holding, S.A.U.

El 10 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante realizó la compraventa del 100% de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U., sociedad que a su vez poseía en esa fecha el 100% de Alcaidesa Golf, S.L.U., por un importe de 15.200 miles de euros.

Los activos y pasivos resultantes de dicha adquisición y su consolidación en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

(Miles de Euros)	Valor en libros	Ajuste de valor razonable	Valor de mercado reconocido en la adquisición
Inmovilizado material	20.188	(8.388)	11.800
Inversiones inmobiliarias	13.702	(2)	13.700
Activos por impuesto diferido	4.731	(4.731)	-
Existencias	102	-	102
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	82	-	82
Periodificaciones a corto plazo	17	-	17
Tesorería	157	-	157
Total Activo	38.979	(13.121)	25.858
Deudas a largo plazo	(416)	-	(416)
Pasivos por impuesto diferido	(2.325)	91	(2.234)
Deudas a corto plazo	(215)	-	(215)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(920)	-	(920)
Periodificaciones a corto plazo	(37)	-	(37)
Total Pasivo	(3.913)	91	(3.822)
Total activos netos a valor de mercado	35.066	(13.030)	22.036
Importe pagado			15.200
Beneficio en la combinación de negocios			6.836

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En el momento de la adquisición, Alcaidesa Holding, S.A.U. era titular, indirectamente a través de Alcaidesa Golf, S.L.U., entre otros activos, de los campos de golf denominados “Alcaidesa Link” y “Alcaidesa Heathland”, que cuentan con una casa club, así como un terreno urbano de uso residencial con una superficie de 50.000 m², todo ello frente al mar y en el término municipal de San Roque, Cádiz.

Como resultado de esta adquisición se generó un beneficio de 6.836 miles de euros que se contabilizó en la cuenta de resultados separada consolidada.

Si esta combinación de negocios se hubiese realizado el 1 de enero de 2019, hubiera aportado una cifra de negocios de 4,2 millones de euros y un resultado negativo de 0,6 millones de euros a la cuenta de resultados separada del ejercicio 2019 del Grupo consolidado.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	31/12/19	Altas / Dotaciones	Bajas	Combinación de negocios	31/12/20
Coste					
Terrenos	2.443.368	-	-	-	2.443.368
Construcciones	8.772.515	-	-	-	8.772.515
Maquinaria	194.949	-	-	-	194.949
Instalaciones	41.809	870	-	-	42.679
Mobiliario	-	12.814	-	-	12.814
Equipos para proceso de información	5.386	4.573	-	-	9.959
Elementos de transporte	389.168	1.500	-	-	390.668
Activos por derecho de uso	514.870	2.723.902	-	-	3.238.772
Inmovilizado en curso	-	531.123	-	-	531.123
	12.362.065	3.274.782	-	-	15.636.847
Amortización acumulada					
Construcciones	-	(309.469)	-	-	(309.469)
Maquinaria	-	(85.289)	-	-	(85.289)
Instalaciones	(2.584)	(13.052)	-	-	(15.636)
Mobiliario	-	(14.884)	-	-	(14.884)
Equipos para proceso de información	(786)	(7.203)	-	-	(7.989)
Elementos de transporte	-	(139.605)	-	-	(139.605)
Activos por derecho de uso	(129.622)	(104.469)	-	-	(234.091)
	(132.992)	(673.971)	-	-	(806.963)
Deterioros					
Construcciones	-	(981.292)	-	-	(981.292)
	-	(981.292)	-	-	(981.292)
Valor neto contable	12.229.073				13.848.592

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Las altas del ejercicio 2020 en activos por derecho de uso corresponden al arrendamiento de un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo nº 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid (Nota 7), por un plazo estimado de 35 años. El resto de altas del presente ejercicio corresponden, principalmente, a la reforma de la casa club de los campos de golf denominados “Alcaidesa Link” y “Alcaidesa Heathland”, en el término municipal de San Roque, Cádiz.

Por otra parte, como resultado de la valoración realizada por un experto independiente, al cierre del ejercicio, de los activos asociados a dichos campos de golf, se contabilizó un deterioro de valor por importe de 981 miles de euros.

(Euros)	31/12/18	Altas / Dotaciones	Bajas	Combinación de negocios (Nota 5)	31/12/19
Coste					
Terrenos	-	-	-	2.443.368	2.443.368
Construcciones	-	-	-	8.772.515	8.772.515
Maquinaria	-	-	-	194.949	194.949
Instalaciones	-	41.809	-	-	41.809
Equipos para proceso de información	-	5.386	-	-	5.386
Elementos de transporte	-	-	-	389.168	389.168
Activos por derecho de uso	514.870	-	-	-	514.870
	514.870	47.195	-	11.800.000	12.362.065
Amortización acumulada					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	-	-	-	-	-
Instalaciones	-	(2.584)	-	-	(2.584)
Equipos para proceso de información	-	(786)	-	-	(786)
Elementos de transporte	-	-	-	-	-
Activos por derecho de uso	(38.124)	(91.498)	-	-	(129.622)
	(38.124)	(94.868)	-	-	(132.992)
Valor neto contable	476.746				12.229.073

Las altas del ejercicio 2019 en instalaciones correspondían a reformas realizadas en las oficinas que la Sociedad Dominante tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. (ver Nota 6.1).

6.1. Activos por derecho de uso

La Sociedad Dominante tiene arrendadas a la empresa Grupomillennium Investment Partners, S.L. las oficinas en Madrid hasta el 31 de marzo de 2023. Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente por periodos de un año, salvo manifestación expresa del arrendatario (Millennium).

Los pagos de rentas realizados en relación con dicho contrato han ascendido a 60.000 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 (60.000 euros en 2019 - ver Nota 17.1).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Adicionalmente, la sociedad del Grupo C220 tiene arrendados ciertos pasillos del edificio donde se ubica el Hotel Vía Castellana, a la Comunidad de Propietarios de dicho edificio, hasta octubre de 2025.

Por último, con fecha 29 de octubre de 2020, la Sociedad Dominante firmó un contrato de arrendamiento de un local en el edificio de Carrera de San Jerónimo nº 9, de Madrid, donde se está construyendo el futuro JW Marriott de Madrid (Nota 7), por un plazo estimado de 35 años.

Los pagos futuros mínimos de dichos contratos de arrendamiento, no cancelables al cierre de caja ejercicio, son los siguientes:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	97.500	88.618
Entre uno y cinco años	413.649	271.774
Más de cinco años	2.517.778	31.851
TOTAL	3.028.927	392.243

6.2. Otro inmovilizado material arrendado

El valor neto contable del inmovilizado material adquirido mediante contratos de arrendamiento financiero es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Maquinaria	109.660	194.949
Elementos de transporte (buggies)	251.063	389.168
TOTAL	360.723	584.117

Estos contratos de arrendamiento financiero proceden de la combinación de negocios por la adquisición de Alcaidesa Holding, S.A.U. y Alcaidesa Golf, S.L.U. (ver Nota 5) y tiene las siguientes características:

- El plazo de los arrendamientos es de 5 años en todos los casos y vencen en junio de 2021, julio de 2022, enero de 2023 y agosto de 2023.
- El tipo de interés es fijo (2,90%).
- Los gastos de conservación y mantenimiento son por cuenta del arrendatario (la sociedad del Grupo Alcaidesa Holding, S.L.U.).
- El importe de la opción de compra es el equivalente a la última cuota del contrato de arrendamiento financiero.
- No existen cuotas contingentes.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Los pagos futuros mínimos de dichos contratos de arrendamiento, no cancelables al cierre de caja ejercicio, son los siguientes:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	194.115	207.812
Entre uno y cinco años	203.825	399.273
Más de cinco años	-	-
TOTAL	397.940	607.085

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Vía Castellana	Paseo de la Castellana 220, Madrid	En explotación
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	En desarrollo
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel Alma Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel & Villas Hacienda San Roque	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 19, Cabezas 15 y Caldereros 3, Córdoba	En desarrollo
Hotel Vista Eder	Miraconcha 32, San Sebastián	En desarrollo

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantenía las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Hotel Vía Castellana	Paseo de la Castellana 220, Madrid	En explotación
Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio 11, Alicante	En explotación
Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	En explotación
Hotel Radisson Collection Sevilla	Plaza de la Magdalena 1 y c/ Rioja 26, Sevilla	En desarrollo
Hotel Radisson Collection Bilbao	Gran Vía de Don Diego López de Haro 4, Bilbao	En desarrollo
Hotel Alma Sevilla	Plaza San Francisco 11-12, Sevilla	En desarrollo
Hotel JW Marriott	Carrera de San Jerónimo 9-11, Madrid	En desarrollo
Hotel & Villas Hacienda San Roque	San Roque, Cádiz	En desarrollo
Hotel Palacetes de Córdoba	Cabezas 19, Córdoba	En desarrollo

7.1. Movimientos del ejercicio

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	31/12/19	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	31/12/20
Hoteles en explotación	118.800.000	479.560	(20.463)	-	(3.059.097)	116.200.000
Hoteles en desarrollo	187.037.000	42.062.062	(27.963)	3.000.000	(9.617.099)	222.454.000
Anticipos	1.627.233	2.000.000	(627.233)	(3.000.000)	-	-
TOTAL	307.464.233	44.541.622	(675.659)	-	(12.676.196)	338.654.000

El 30 de marzo de 2020 Millenium ha adquirido un inmueble sito en la calle Caldereros nº 3 de Córdoba, por importe de 1.200.000 euros y una parcela sita en la calle Cabezas nº 15 también de Córdoba, por un importe de 350.000 euros. Los gastos asociados a estas adquisiciones ascendieron a 207 miles de euros.

El 14 de mayo de 2020 C220 ha adquirido 25 plazas de garaje en el inmueble sito en Paseo de la Castellana nº 218 de Madrid, donde se ubica el Hotel Vía Castellana, por importe de 450.000 euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 30 miles de euros.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Con fecha 23 de junio de 2020 se abonó un nuevo anticipo de 2.000.000 de euros para la compra de dos locales situados en la planta baja del futuro Hotel JW Marriott. Estos locales fueron adquiridos el 27 de octubre de 2020, abonando el saldo restante del precio equivalente a 2.825 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 316 miles de euros.

Por otro lado, el 20 de octubre de 2020 se ha adquirido el Palacio Vista Eder, sito en el Paseo de Miraconcha nº 32 de San Sebastián, por un precio de 10.500 miles de euros, ascendiendo los gastos asociados a esta adquisición a 614 miles de euros.

En relación con la compra del terreno en la provincia de Cádiz, adquirido el 27 de diciembre de 2019, se incurrió en gastos asociados a la transacción por importe de 281 miles de euros. Por otra parte, en relación con las compras del inmueble sito en la calle Rioja nº 26 de Sevilla y el Hotel Meliá de Bilbao, adquiridos ambos durante el ejercicio 2019, finalmente se incurrió en menores gastos asociados a estas transacciones de los previstos por importe de 48 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2020 constituyen costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 25.769 miles de euros, dentro del cual se incluyen 952 miles de euros de gastos financieros (Nota 12.1).

Por otra parte, el 5 de mayo de 2020 le fue devuelto al Grupo el depósito de 627 miles de euros realizado en garantía de la subasta para la compra del edificio "Palacio de La Tinta" en Málaga.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 fue el siguiente:

(Euros)	31/12/18	Altas	Trasposos	Combinación de negocios (Nota 5)	Cambios en valor razonable	31/12/19
Hoteles en explotación	62.000.000	51.074.207	-	-	5.725.793	118.800.000
Hoteles en desarrollo	12.500.000	141.486.163	6.030.001	13.700.000	13.320.836	187.037.000
Anticipos	-	7.657.234	(6.030.001)	-	-	1.627.233
TOTAL	74.500.000	200.217.604	-	13.700.000	19.046.629	307.464.233

El 27 de marzo de 2019 Millenium adquirió por 23.500 miles de euros un inmueble sito en la calle Gran Vía de Don Diego López de Haro nº 4 de Bilbao. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 232 miles de euros.

El 4 de abril de 2019 la sociedad del Grupo Varia adquirió por 8.500 miles de euros un inmueble sito en la calle Rioja nº 26 de Sevilla, que junto con el inmueble sito en Plaza de la Magdalena 1 de la misma ciudad formarán el futuro Hotel Radisson Collection Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 227 miles de euros.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El 26 de abril de 2019 Millenium adquirió por 5.715 miles de euros dos inmuebles sitios en la Plaza San Francisco nº 11 y 12 de Sevilla, que juntos formarán el futuro Hotel Alma Sevilla. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 150 miles de euros.

El 24 de septiembre de 2019 Millenium adquirió por 1.300 miles de euros un inmueble sito en la calle Cabezas nº 19 de Córdoba, para el cual había abonado previamente en febrero de 2019 un anticipo de 130 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 203 miles de euros.

El 31 de octubre de 2019 Millenium adquirió por 82.000 miles de euros dos edificios sitios en la calle Carrera de San Jerónimo nº 9 y 11 de Madrid, que juntos formarán el futuro Hotel JW Marriott, y para el cual se abonó previamente en agosto de 2019 un anticipo de 4.100 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición ascendieron a 2.129 miles de euros.

El 7 de noviembre de 2019, Millenium adquirió por 49.285 miles de euros el Hotel Meliá de Bilbao, ascendiendo los gastos asociados a esta adquisición a 463 miles de euros.

En mayo y octubre de 2019 Millenium abonó dos anticipos de 900 miles de euros cada uno, para la compra de un terreno en la provincia de Cádiz. Posteriormente, Millenium cedió su posición en el contrato de opción de compra de dicho terreno en favor de su filial MHRE San Roque, S.L.U. y el 27 de diciembre de 2019, esta filial adquirió dicho terreno por importe total de 18.000 miles de euros, ascendiendo los gastos asociados a esta adquisición a 187 miles de euros.

Asimismo, dentro del epígrafe de anticipos se incluía el depósito de 627 miles de euros realizado en garantía de la subasta para la compra del edificio "Palacio de La Tinta" en Málaga y el anticipo de 1.000 miles de euros abonado el 19 de diciembre de 2019, para la compra de dos locales situados en la planta baja del futuro Hotel JW Marriott.

El resto de altas del ejercicio 2019 constituyeron costes activados por el desarrollo de las obras de construcción y reforma de varios hoteles por importe total de 6.700 miles de euros, dentro del cual se incluían 528 miles de euros de gastos financieros (Nota 12.1).

7.2. Otra información sobre las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias se encuentran por un lado hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, por importe de 74.499.592 euros (78.242.089 euros a 31 de diciembre de 2019), y, por otro lado, se mantiene un arrendamiento financiero por importe de 14.108.723 euros (14.476.767 euros a 31 de diciembre de 2019) sobre el hotel Vía Castellana (ver Nota 12.1).

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y disponen de cobertura con pólizas de seguro que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

7.3. Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes al cierre del ejercicio, de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Asimismo, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y es consistente con los principios de la IFRS 13.

El detalle de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

31 de diciembre de 2020	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,50% - 6,75%	7,25% - 8,75%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 7,00%	7,25% - 13,00%

31 de diciembre de 2019	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Hoteles en explotación	5,25% - 6,50%	7,00% - 8,50%
Hoteles en desarrollo	4,50% - 7,00%	6,75% - 13,00%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las yield netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo, para la determinación del valor razonable de sus hoteles en explotación:

(Euros)	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Hoteles en explotación a 31/12/20	116.200.000	119.400.000	113.100.000
Hoteles en explotación a 31/12/19	118.800.000	122.300.000	115.600.000

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Por otra parte, la variación de un cuarto de punto porcentual en los costes de construcción estimados para los hoteles en desarrollo tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo, para la determinación del valor razonable de dichos inmuebles:

(Euros)	Valor contable	-2,5% en costes de construcción	+2,5% en costes de construcción
Hoteles en desarrollo a 31/12/20	222.454.000	226.930.000	217.878.000
Hoteles en desarrollo a 31/12/19	187.037.000	190.739.000	182.650.000

7.4. Arrendamiento de las inversiones inmobiliarias

Excepto por algunos hoteles en desarrollo, las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento del Hotel Eurostars Lucentum por un plazo inicial que finalizaba en agosto de 2020. Ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 29 de junio de 2020 se ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020, que incluye el aplazamiento de las rentas durante un período limitado, y acordando ampliar el mismo en 10 años adicionales de duración, de los cuales los 5 primeros años (es decir hasta el mes de agosto de 2025) serán de obligado cumplimiento. La renta de este arrendamiento hasta agosto de 2025 será fija y con posterioridad, durante el siguiente período de 5 años, se formará con una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado.
- Arrendamiento del Hotel Vía Castellana por un plazo inicial que finalizaba en febrero de 2024. Ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 25 de noviembre de 2020 se ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020 y parte de las del ejercicio 2021, que incluye bonificaciones y aplazamiento de rentas durante un período limitado, y acordando ampliar la duración del contrato de arrendamiento, modificando la fecha de finalización desde febrero a diciembre de 2024, y configurando los próximos 4 años del contrato como de obligado cumplimiento para las partes. La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado.
- Arrendamientos del futuro Hotel Radisson Collection Sevilla, del futuro Hotel Radisson Collection Bilbao y del futuro Hotel Alma Sevilla, todos ellos con una duración de 20 años y que comenzarán a devengar rentas cuando se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado. Las rentas por arrendamiento de estos hoteles se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Arrendamiento del Hotel Meliá de Bilbao por un plazo inicial que finaliza en septiembre de 2024, más una prórroga automática por un único plazo de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual Millenium se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble en noviembre de 2019, es fija y se actualiza con el IPC anualmente. Adicionalmente, ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 19 de junio de 2020 se ha suscrito una adenda al contrato, para regular las rentas del presente ejercicio 2020, que incluye una bonificación de una parte de las rentas de abril, mayo y junio de 2020, y adicionalmente el aplazamiento de una parte del resto de rentas de 2020, desde julio en adelante, que deberán ser pagadas durante el año 2021 de forma proporcional.
- Arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott por un plazo de 25 años a contar desde que se ponga a disposición del arrendatario el inmueble terminado, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de entrega del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado. El 12 de febrero de 2021 se firmó una segunda adenda al contrato de arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott, donde, entre otras cuestiones, se modificaron determinadas áreas destinadas al hotel, con motivo de la adquisición y arrendamiento de determinados locales en el mismo edificio (Nota 20).
- Arrendamiento del futuro Hotel Vista Eder de San Sebastián por un plazo de 15 años desde la apertura del hotel, siendo los primeros 5 años de obligado cumplimiento para el arrendatario, y con un máximo de 3 prórrogas automáticas de 5 años cada una, si ninguna de las partes se opone. Las rentas por arrendamiento de este hotel, a devengar desde la fecha de apertura del hotel, se componen de una parte fija y una parte variable referenciada al resultado operativo obtenido por el hotel arrendado. Adicionalmente, este contrato incluye una opción de compra que puede ser ejercida por el arrendatario únicamente al finalizar los primeros 5 años del plazo del arrendamiento.

Por otra parte, el Hotel Vía Castellana está provisto de 47 plazas de garaje arrendadas al operador del hotel. Adicionalmente, el inmueble cuenta con otras 47 plazas de garaje que se arriendan a terceros distintos del operador del hotel, mediante contratos mensuales prorrogables tácitamente. Estos últimos arrendamientos generan actualmente rentas fijas por aproximadamente 12 miles de euros anuales.

Adicionalmente, en relación con el Hotel Meliá de Bilbao, Millenium tiene contratados con terceros los siguientes arrendamientos operativos, a los cuales se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble:

- Arrendamiento de un local destinado a restaurante hasta el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con la adenda firmada el 29 de diciembre de 2020. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Cuatro contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones, con vencimientos en diciembre de 2022, en marzo de 2024 y en enero de 2029 para los dos restantes. En todos los casos la renta es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Por último, en relación con el edificio sito en calle Rioja nº 26 de Sevilla, la sociedad dependiente Varia ha arrendado a un tercero un local comercial que se está construyendo en la planta baja del futuro Hotel Radisson Collection Sevilla. El plazo del arrendamiento es de 5 años, a computar desde la apertura del local al público, pudiendo renovarse por un único plazo de 5 años de duración, si ninguna de las partes se opone. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Los ingresos provenientes de todos los contratos de arrendamiento operativo mencionados han ascendido a 6.216.462 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 (4.267.656 euros en 2019 - ver Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Euros)	2020	2019
Suministros	21.818	50.651
Tributos	421.675	287.824
Otros gastos de explotación	137.214	100.787
Pérdidas por deterioro de valor de cuentas a cobrar	503.317	-
TOTAL	1.084.024	439.262

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo, no cancelables (sin incluir los contratos relativos a los hoteles en desarrollo por no estar vigentes aún), son los siguientes:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	5.665.440	5.990.526
Entre uno y cinco años	21.038.501	21.626.642
Más de cinco años	89.124	1.168.750
TOTAL	26.793.065	28.785.918

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

7.5. Inversiones inmobiliarias adquiridas mediante arrendamientos financieros

El valor contable de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante contratos de arrendamiento financiero es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hotel Vía Castellana	38.500.000	40.700.000
TOTAL	38.500.000	40.700.000

El contrato de arrendamiento financiero tiene las siguientes características:

- El plazo del arrendamiento es de 15 años y vence en abril de 2025.
- El tipo de interés es variable (Euribor +1,25%).
- Los gastos de conservación y mantenimiento son por cuenta del arrendatario (la sociedad del Grupo C220). Sin embargo, dado que el inmueble se encuentra subarrendado (ver Nota 7.4) el Grupo solo asume los gastos de reparación de defectos de estructura, techumbre o azotea y fachada del edificio.
- El importe de la opción de compra es el equivalente a la última cuota del contrato de arrendamiento financiero.
- No existen cuotas contingentes.

El detalle de los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento financiero es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Hasta un año	987.956	1.132.762
Entre uno y cinco años	13.120.767	5.082.504
Más de cinco años	-	8.261.501
TOTAL	14.108.723	14.476.767

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Activos financieros a largo plazo						
Activos financieros a coste amortizado	3.425	3.425	1.521.715	236.992	1.525.140	240.417
	3.425	3.425	1.521.715	236.992	1.525.140	240.417
Activos financieros a corto plazo						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	5.715.369	2.361.534	5.715.369	2.361.534
	-	-	5.715.369	2.361.534	5.715.369	2.361.534
TOTAL	3.425	3.425	7.237.084	2.598.526	7.240.509	2.601.951

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del estado de situación financiera consolidado:

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Activos financieros a largo plazo						
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2)	3.425	3.425	1.521.715	236.992	1.525.140	240.417
	3.425	3.425	1.521.715	236.992	1.525.140	240.417
Activos financieros a corto plazo						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.1)	-	-	3.197.947	1.645.914	3.197.947	1.645.914
Deudores varios	-	-	3.423	-	3.423	-
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2)	-	-	2.305.214	645.827	2.305.214	645.827
Otros activos corrientes	-	-	208.785	69.793	208.785	69.793
	-	-	5.715.369	2.361.534	5.715.369	2.361.534
TOTAL	3.425	3.425	7.237.084	2.598.526	7.240.509	2.601.951

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

8.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Clientes	313.271	481.976
Facturas pendientes de formalizar	2.078.009	195.938
Efectos comerciales en cartera	806.667	968.000
TOTAL	3.197.947	1.645.914

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El saldo de facturas pendientes de formalizar al 31 de diciembre de 2020 incluye principalmente provisiones de ingresos por rentas devengadas pendientes de facturar, asociadas a los aplazamientos de rentas acordados, con motivo de la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, con los arrendatarios de los hoteles operativos (Nota 7.4).

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de facturas pendientes de formalizar correspondía en su mayoría a la factura pendiente de emitir al cierre del ejercicio, por la renta variable devengada en el último trimestre del ejercicio por el arrendamiento del Hotel Vía Castellana (ver Nota 7.4) y también incluía el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) del ejercicio 2019 de dicho hotel, que se repercute al arrendatario.

Los efectos comerciales en cartera corresponden a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 12.3).

Por otra parte, el saldo de clientes se encuentra neto de una corrección valorativa por deterioro que ha tenido el siguiente movimiento durante el ejercicio:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Saldo inicial	-	-
Dotaciones	(1.959.207)	-
Reversiones	1.452.720	-
Aplicaciones	503.982	-
Saldo final	(2.505)	-

Los movimientos del ejercicio están vinculados principalmente a los saldos con el arrendatario del Hotel Vía Castellana que estuvieron pendientes de cobro a lo largo del ejercicio y cuya regularización se produjo finalmente con la firma de un acuerdo de fecha 25 de noviembre de 2020 (Nota 7.4).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

8.2. Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Inversiones financieras a largo plazo		
Depósitos	1.413.425	3.425
Fianzas	111.715	236.992
TOTAL	1.525.140	240.417
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos	1.592.750	392.852
Fianzas	712.464	252.975
TOTAL	2.305.214	645.827

Las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con las obras realizadas en algunos inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2020, dentro de los depósitos a largo plazo se incluyen 1.410.000 euros de unas cantidades retenidas al vendedor del Palacio Vista Eder de San Sebastián (Nota 7.1) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones. A esa misma fecha, dentro de los depósitos a corto plazo se incluye un depósito a plazo fijo por importe de 1,5 millones de euros, con un tipo de interés de mercado y vencimiento en 2021.

Al 31 de diciembre de 2019, dentro de los depósitos a corto plazo se incluían 300.000 euros de un depósito *escrow* retenido al vendedor de los edificios donde se está construyendo el futuro Hotel JW Marriott (ver Notas 7.1 y 12.3) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones, que fueron liquidadas durante el presente ejercicio.

9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Mercadería tienda golf	91.201	68.270
Otros aprovisionamientos	11.069	18.624
Anticipos a proveedores	310.524	40.435
TOTAL	412.794	127.329

No se ha dotado en 2020 ni 2019 provisión alguna por deterioro.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2020 es 20.672.752 euros (46.255.540 euros a 31 de diciembre de 2019). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

11. PATRIMONIO NETO

La composición y el movimiento del patrimonio neto consolidado se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

11.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de Millenium está compuesto por 54.601.101 acciones (50.000.000 acciones a 31 de diciembre de 2019) de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el BME Growth (anteriormente el Mercado Alternativo Bursátil).

El detalle de los accionistas con una participación superior a 5% en el capital de Millenium, es el siguiente:

Accionista	% Particip.	
	31/12/20	31/12/19
Ibervalles, S.L. (controlada por la familia Isidro Rincón)	23,21%	24,83%
Pelham Capital, Ltd.	9,82%	9,93%
Alazady España, S.L. (controlada por José María Castellano)	8,22%	5,60%
Siemprelara, S.L. (controlada por Leopoldo del Pino)	5,13%	5,60%

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2020

El 28 de julio de 2020 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, relativa a la ampliación de capital de Millenium con derechos de suscripción preferente, que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de Millenium el 18 de diciembre de 2019, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020. En la ampliación de capital se han suscrito un total de 4.601.101 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 4 euros por acción, por lo que el importe efectivo total correspondiente al aumento fue de 23.005.505 euros.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Movimientos en el capital durante el ejercicio 2019

Con fecha 28 de marzo de 2019 fueron elevadas a público dos ampliaciones de capital por un importe conjunto de 16.500.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 16.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 59.014.001 a la 75.514.000 ambas inclusive, e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de abril de 2019.

Con fecha 4 de abril de 2019 fue elevada a público una nueva ampliación de capital por importe de 500.000 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una numerada de la 75.514.001 a la 76.014.000 ambas inclusive, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 24 de abril de 2019.

Con fecha 14 de mayo fueron elevadas a público las decisiones aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, que entre varias cuestiones acordó, por un lado, la reducción del capital social en la cuantía de 60.811.200 euros, es decir, hasta 15.202.800 euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones de 1 euro a 20 céntimos de euro por acción, para incrementar la reserva legal de Millenium hasta el 20% del capital social resultante de dicha reducción, esto es, 3.040.560 euros, y constituir una reserva de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital, por un importe de 57.770.640 euros; por otro lado, se acordó también aumentar el valor nominal de las acciones de Millenium de 20 céntimos de euro a 1 euro por acción, mediante la agrupación de las acciones en circulación a razón de 1 acción nueva por cada 5 acciones antiguas (*contrasplit*), reduciendo el número total de acciones de 76.014.000 a 15.202.800, sin alteración de la cifra de capital social; y por último, se acordó modificar el sistema de representación de las acciones de Millenium, transformando los títulos nominativos en anotaciones en cuenta a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear). Estas decisiones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de mayo de 2019.

Con fecha 20 de junio de 2019 fue elevada a público una nueva ampliación de capital, que había sido aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, por importe de 34.797.200 euros con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la creación de 34.797.200 acciones de 1 euro de valor nominal, representadas por anotaciones en cuenta. Dichas acciones se emitieron con una prima de emisión de 4 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 139.188.800 euros (ver Nota 11.2). Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019.

Los costes de las ampliaciones de capital del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 ascendieron a 702.353 euros (6.135.171 euros en 2019) y se han registrado como menor importe de reservas (ver Nota 11.3).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

11.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se ha producido un incremento en la prima de emisión de 18.404.404 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de Millenium el 18 de diciembre de 2019, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2020. Por su parte, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, se produjo un incremento en la prima de emisión de 139.188.800 euros con motivo del aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de mayo de 2019, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de junio de 2019 (ver Nota 11.1).

11.3. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/19	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 11.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/20
Reserva legal	3.040.560	-	-	-	3.040.560
Reservas de sociedades consolidadas	(159.836)	-	-	-	(159.836)
Reservas voluntarias	51.615.679	-	(702.353)	603.928	51.517.254
	54.496.403	-	(702.353)	603.928	54.397.978
Resultados de ejercicios anteriores	1.209.577	22.784.970	-	-	23.994.547
TOTAL	55.705.980	22.784.970	(702.353)	603.928	78.392.525

Dentro de "Otras variaciones" se incluyen 637.018 euros correspondientes a la diferencia generada en el momento de la liquidación de la deuda por el Plan de Incentivos "Promote" del ejercicio 2019, mediante la entrega de acciones de Millenium (Nota 11.4).

(Euros)	Saldo al 31/12/18	Distribución de resultados	Reducción de capital (Nota 11.1)	Gastos ampliación de capital (Nota 11.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/19
Reserva legal	-	-	3.040.560	-	-	3.040.560
Reservas de sociedades consolidadas	(161.093)	-	-	-	1.257	(159.836)
Reservas voluntarias	(23.635)	-	57.770.640	(6.135.171)	3.845	51.615.679
	(184.728)	-	60.811.200	(6.135.171)	5.102	54.496.403
Resultados de ejercicios anteriores	(374.625)	1.584.202	-	-	-	1.209.577
TOTAL	(559.353)	1.584.202	60.811.200	(6.135.171)	5.102	55.705.980

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Reserva legal

El saldo de esta reserva corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante. De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante y es de libre distribución. Sin embargo, dentro de estas reservas, a 31 de diciembre de 2020, se incluye un importe de 57.770.640 euros del que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos que para la reducción de capital (ver Nota 11.1).

11.4. Acciones de la Sociedad Dominante

Durante el ejercicio Millenium adquirió 593.087 acciones propias (74.986 acciones en 2019) a un precio medio de 4,61 euros por acción (5,03 euros por acción en 2019), y vendió 24.935 acciones propias (22.605 acciones propias en 2019) a un precio medio de 4,83 euros por acción (5,20 euros por acción en 2019). La diferencia entre el precio de coste y el precio de venta de las acciones, por importe neto de -33.090 euros (3.845 euros en 2019), ha sido registrada en "Reservas voluntarias" (Nota 11.3). Por otra parte, durante el ejercicio se entregaron 396.731 acciones de Millenium (netas de retenciones) con motivo de la liquidación del Plan de Incentivos Promote del ejercicio 2019 a un precio medio de 4,53 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante mantenía en cartera 223.802 acciones propias que representan un 0,4% del capital social (52.381 acciones propias que representaban un 0,1% del capital social al 31 de diciembre de 2019).

11.5. Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/19	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos) (Nota 14.2)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias (Nota 14.2)	Saldo al 31/12/20
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 12.2)	(517.358)	(62.688)	-	137.695	-	(442.351)
TOTAL	(517.358)	(62.688)	-	137.695	-	(442.351)

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Euros)	Saldo al 31/12/18	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos) (Nota 14.2)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias (Nota 14.2)	Saldo al 31/12/19
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 12.2)	(315.522)	(244.407)	(86.680)	147.745	(18.494)	(517.358)
TOTAL	(315.522)	(244.407)	(86.680)	147.745	(18.494)	(517.358)

12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, por categorías, es la siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	87.903.070	87.374.899
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	69.960.052	73.050.997
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.1)	13.324.592	13.743.278
Otros pasivos financieros (Nota 12.3)	4.618.426	580.624
Instrumentos financieros derivados de cobertura	442.351	517.358
Permutas financieras de tipo de interés (Nota 12.2)	442.351	517.358
	88.345.421	87.892.257
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	15.474.672	13.359.116
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	4.702.864	4.227.903
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.1)	1.182.071	1.340.574
Otros pasivos financieros (Nota 12.3)	912.389	1.417.111
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12.4)	8.677.348	6.373.528
	15.474.672	13.359.116
TOTAL	103.820.093	101.251.373

El valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020, sin considerar los gastos de formalización de deudas, es como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito	4.702.864	5.331.201	5.363.494	5.398.283	12.979.637	41.757.227	70.829.842	75.532.706	
Acreedores por arrendamiento financiero	1.182.071	1.711.724	1.603.720	1.649.775	8.359.373	-	13.324.592	14.506.663	
Derivados	-	236.480	97.974	83.423	24.474	-	442.351	442.351	
Otros pasivos financieros	912.389	1.540.404	107.540	94.091	351.532	2.524.859	4.618.426	5.530.815	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.677.348	-	-	-	-	-	-	8.677.348	
TOTAL	15.474.672	8.819.809	7.172.728	7.225.572	21.715.016	44.282.086	89.215.211	104.689.883	

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019, sin considerar los gastos de formalización de deudas, era como sigue:

(Euros)	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito	4.227.903	4.759.654	4.998.593	5.029.187	5.060.244	54.232.564	74.080.242	78.308.145	
Acreedores por arrendamiento financiero	1.340.574	1.393.411	1.417.665	1.313.747	1.356.954	8.261.501	13.743.278	15.083.852	
Derivados	-	229.328	99.333	88.474	77.125	23.098	517.358	517.358	
Otros pasivos financieros	1.417.111	90.951	93.342	54.266	303.132	38.933	580.624	1.997.735	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.373.528	-	-	-	-	-	-	6.373.528	
TOTAL	13.359.116	6.473.344	6.608.933	6.485.674	6.797.455	62.556.096	88.921.502	102.280.618	

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

12.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				74.499.592	70.041.751	4.457.841
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	11.502.448	10.953.726	548.722
Hotel Radisson Sevilla (Plaza Magdalena 1)	Euro	2,70%	2025	4.910.000	4.730.000	180.000
Hotel Radisson Sevilla (Rioja 26)	Euro	2,65%	2025	4.517.200	4.351.600	165.600
Hotel Radisson Bilbao	Euro	2,38%	2026	12.100.000	11.884.000	216.000
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 1	Euro	Euribor + 1,5%	2030	16.402.578	14.720.759	1.681.819
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 2	Euro	Euribor + 1,5%	2026	1.756.866	1.443.166	313.700
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euro	Euribor + 1%	2036	15.987.094	15.067.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euro	Euribor + 1%	2036	1.275.406	1.195.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euro	Euribor + 2%	2036	6.048.000	5.696.000	352.000
Otros préstamos				953.509	788.091	165.418
Bankinter	Euro	Euribor + 1,95%	2025	203.509	159.872	43.637
Bankinter (ICO Alcaidesa Golf)	Euro	1,50%	2025	750.000	628.219	121.781
Arrendamiento financiero				14.506.663	13.324.592	1.182.071
Hotel Vía Castellana	Euro	Euribor +1,25%	2025	14.108.723	13.120.767	987.956
Buggies Golf	Euro	2,90%	2022	277.420	146.346	131.074
Maquinaria Golf	Euro	2,90%	2023	67.521	42.721	24.800
Maquinaria Golf	Euro	2,90%	2021	18.857	-	18.857
Maquinaria Golf	Euro	2,90%	2022	34.142	14.758	19.384
Intereses devengados pendientes de pago				68.960	-	68.960
Gastos de formalización de deudas				(869.790)	(869.790)	-
Otras				10.645	-	10.645
TOTAL				89.169.579	83.284.644	5.884.935

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 era el siguiente:

Tipo de deuda	Moneda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios				78.242.089	74.080.242	4.161.847
Hotel Eurostars Lucentum	Euro	2,25%	2030	11.853.846	11.010.489	843.357
Hotel Radisson Sevilla (Plaza Magdalena 1)	Euro	2,70%	2025	5.000.000	5.000.000	-
Hotel Radisson Sevilla (Rioja 26)	Euro	2,65%	2025	4.600.000	4.600.000	-
Hotel Radisson Bilbao	Euro	2,38%	2026	12.000.000	12.000.000	-
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 1	Euro	Euribor + 1,5%	2030	18.059.186	16.402.408	1.656.778
Hotel Carrera de San Jerónimo - préstamo 2	Euro	Euribor + 1,5%	2026	2.066.557	1.756.845	309.712
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 1	Euro	Euribor + 1%	2036	16.907.094	15.987.094	920.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 2	Euro	Euribor + 1%	2036	1.355.406	1.275.406	80.000
Hotel Meliá Bilbao - préstamo 3	Euro	Euribor + 2%	2036	6.400.000	6.048.000	352.000
Arrendamiento financiero				15.083.852	13.743.278	1.340.574
Hotel Vía Castellana	Euro	Euribor +1,25%	2025	14.476.767	13.344.005	1.132.762
Buggies Golf	Euro	2,90%	2022	404.752	281.925	122.827
Maquinaria Golf	Euro	2,90%	2023	91.657	67.022	24.635
Maquinaria Golf	Euro	2,90%	2021	54.914	16.386	38.528
Maquinaria Golf	Euro	2,90%	2022	55.762	33.940	21.822
Intereses devengados pendientes de pago				64.944	-	64.944
Gastos de formalización de deudas				(1.029.245)	(1.029.245)	-
Otras				1.112	-	1.112
TOTAL				92.362.752	86.794.275	5.568.477

Durante el ejercicio se contrató una póliza de préstamo con Bankinter por importe de 225.000 euros, para financiar parcialmente la adquisición de las 25 plazas de garaje del edificio donde se ubica el Hotel Vía Castellana (Nota 7.1). Adicionalmente, con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, se solicitó un préstamo garantizado por el ICO por importe de 750.000 euros, para financiar los gastos corrientes de la actividad de golf (Nota 2.6).

Por otra parte, con fecha 25 de junio de 2020 se firmó con Caixabank una novación del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario sobre el Hotel Vía Castellana, introduciendo un período carencia de 12 meses de amortización de capital, a contar desde la cuota correspondiente al mes de mayo inclusive. Es decir, durante dicho período el Grupo pagará únicamente cuotas de intereses. Como consecuencia de esta carencia, a partir de mayo de 2021 las cuotas de amortización del capital se incrementan hasta la finalización del contrato.

Asimismo, con fecha 7 de julio de 2020, se firmó con Banco Sabadell una novación del contrato de préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum, introduciendo un período carencia de 12 meses de amortización de capital, a contar desde la cuota correspondiente al mes de junio inclusive. Es decir, durante dicho período el Grupo pagará únicamente cuotas de intereses. Como consecuencia de esta carencia, a partir de junio de 2021 las cuotas de amortización del capital se incrementan proporcionalmente hasta la finalización del contrato.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Por otra parte, el 29 de julio de 2020 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra del inmueble correspondiente al futuro hotel Radisson Collection Bilbao (Tramo A de la financiación), para incluir un nuevo préstamo por importe de 11,5 millones de euros, que se destinará a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (Tramo B de la financiación) y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra.

Adicionalmente, con posterioridad al cierre del ejercicio se han obtenido los siguientes préstamos (Nota 20):

- El 28 de enero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel Radisson Collection Sevilla (Tramos A y C), para incluir un nuevo préstamo por importe de 9 millones de euros, que se destinará a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (Tramo Capex de la financiación), quedando todos los tramos de la financiación englobados en un único préstamo por importe de 18,6 millones de euros, que estará sujeto a un tipo de interés fijo de 3,37% y manteniendo el calendario de amortización de los tramos A y C.
- El 12 de febrero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel JW Marriott (Tramo A), para incluir dos nuevos préstamos, uno por importe de 10,5 millones de euros (Tramo B), para financiar el coste de adquisición de dichos inmuebles y de los locales situados en la planta baja de los mismos (Nota 7.1), y otro por importe máximo de 32 millones de euros (Tramo C), que se destinará a financiar los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra. Los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el tramo C un tipo de interés fijo de 3,35%. Los tramos B y C se otorgan por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020, las deudas con entidades de crédito por préstamos hipotecarios y arrendamiento financiero han devengado intereses por importe de 1.729 miles de euros (1.194 miles de euros en 2019), de los cuales 952 miles de euros han sido activados en los hoteles en desarrollo (528 miles de euros en 2019 – ver Nota 7.1) y 777 miles de euros se han reconocido en la cuenta de resultados separada consolidada (666 miles de euros en 2019 – ver Nota 16.4).

Los préstamos hipotecarios relativos al Hotel Radisson Collection Sevilla (Plaza Magdalena 1 y Rioja 26), el Hotel Radisson Collection Bilbao y el Hotel Meliá Bilbao requieren cumplir con una serie de ratios financieros, en algún caso, aplicable una vez que el hotel se encuentre en funcionamiento. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha (al 31 de diciembre de 2019 también cumplía con los mismos).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

12.2. Instrumentos financieros derivados de cobertura

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene contratado una permuta financiera de tipos de interés, que cubre el nominal pendiente del contrato de arrendamiento financiero (ver Nota 12.1) y hace fijo el tipo de interés de la operación principal al 0,97% más un diferencial de 1,25%, con un floor al 0%. Este contrato de permuta financiera de tipos de interés tiene vencimiento el 30 de abril de 2025.

Esta permuta financiera ha sido designada como instrumento de cobertura de flujos de efectivo por el riesgo de tipo de interés del arrendamiento financiero mencionado. Las condiciones del instrumento de cobertura y del instrumento cubierto coinciden, por lo que la cobertura es eficaz.

El Grupo ha procedido a valorar el derivado de cobertura a fecha 31 de diciembre de 2020 en la cantidad de 442.351 euros (517.358 euros a 31 de diciembre de 2019), reconociendo el ajuste por cambio de valor, neto de su efecto fiscal, en el patrimonio neto consolidado (Nota 11.5).

Adicionalmente, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha traspasado desde patrimonio neto a la cuenta de resultados separada consolidada un importe negativo de 137.695 euros (147.745 euros en 2019) por efecto de la cobertura del tipo de interés (Nota 11.5). Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros, al igual que la partida cubierta (Nota 16.4).

12.3. Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	1.186.999	276.999
Pasivos por arrendamiento	2.931.427	303.625
Otros	500.000	-
TOTAL	4.618.426	580.624
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Fianzas recibidas	806.667	968.000
Pasivos por arrendamiento	97.500	88.618
Otros	8.222	360.493
TOTAL	912.389	1.417.111

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo se incluyen las correspondientes al arrendamiento del hotel Vía Castellana por importe de 263.667 euros (263.667 euros en 2019), las relacionadas con los contratos de cesión de espacio en la azotea del Hotel Meliá Bilbao, para la instalación de antenas de telecomunicaciones (Nota 7.4), por importe de 13.332 euros (13.332 euros en 2019), y las relacionadas con el contrato de arrendamiento del futuro hotel Vista Eder de San Sebastián (Nota 7.4) por importe de 910.000 euros (0 euros en 2019). El periodo de vencimiento de dichas fianzas coincide con el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

Las fianzas recibidas a corto plazo corresponden a pagarés recibidos del arrendatario del Hotel Eurostars Lucentum en concepto de garantía del pago de la renta (Nota 8.1).

Los pasivos por arrendamiento están vinculados al derecho de uso de las oficinas que ocupa Millenium, de los pasillos del edificio donde se ubica el Hotel Vía Castellana y de un local comercial en la planta baja donde se ubica el futuro Hotel JW Marriott (ver Nota 6.1).

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del epígrafe "Otros" a largo plazo corresponde a retenciones realizadas al vendedor del Palacio de Vista Eder de San Sebastián (Nota 7.1) en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones. Al 31 de diciembre de 2019, dentro del epígrafe "Otros" a corto plazo se incluían principalmente 300.000 euros correspondientes a retenciones realizadas al vendedor de los edificios donde se está construyendo el futuro Hotel JW Marriott, en concepto de garantía para el cumplimiento de ciertas obligaciones, que fueron liquidadas durante el presente ejercicio (Nota 8.2).

12.4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los pasivos financieros incluidos en este epígrafe es como sigue:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Proveedores y otros acreedores	7.728.955	1.613.409
Remuneraciones pendientes de pago al personal	550.000	4.316.365
Anticipos de clientes	398.393	443.754
TOTAL	8.677.348	6.373.528

Dentro del epígrafe de proveedores y otros acreedores se incluyen principalmente deudas por el desarrollo de las obras de reforma en varios hoteles.

Dentro de las remuneraciones pendientes de pago al personal al 31 de diciembre de 2019 se incluía un importe de 3.735.554 euros correspondiente al Plan de Incentivos "Promote" del ejercicio 2019, que se liquidó durante el ejercicio 2020 mediante la entrega de acciones de Millenium (Nota 11.4).

Los anticipos de clientes corresponden en su totalidad a pagos recibidos por anticipado de los clientes de los campos de golf en La Alcaidesa, en relación con los abonos para el próximo año.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

13. PROVISIONES

El epígrafe de provisiones a corto plazo incluye una provisión por una reclamación de un proveedor, que se estima probable que el Grupo deba afrontar y que se dio de alta en el ejercicio 2018 con motivo de la combinación de negocios por la toma de control de Varia Pza Magdalena, S.L.U. No ha habido movimientos en esta provisión durante los ejercicios 2020 y 2019.

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	4.605.250	5.822.367
Retenciones Impuesto sobre Sociedades	9.640	-
TOTAL	4.614.890	5.822.367
Pasivos fiscales		
Pasivos por impuesto diferido	5.708.722	5.708.722
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	33.276	202.242
Retenciones	1.607.291	304.826
Seguridad Social	58.834	49.767
TOTAL	7.408.123	6.265.557

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios, para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de Millenium, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, Millenium y sus sociedades dependientes se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	2020					
	Cuenta de resultados separada consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(14.995.441)	-	-	(660.436)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(14.995.441)			(660.436)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	9.076.706	(164.611)	8.912.095	(75.007)	-	(75.007)
Base imponible (resultado fiscal)			(6.083.346)			(735.443)

(Euros)	2019					
	Cuenta de resultados separada consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	22.784.970	-	-	(6.337.007)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	(33.538)	-	-	(105.174)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			22.818.508			(6.231.833)
Diferencias permanentes	-	(6.835.482)	(6.835.482)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(20.148.865)	(20.148.865)	96.662	-	96.662
Base imponible (resultado fiscal)			(4.165.839)			(6.135.171)

Las diferencias permanentes del ejercicio 2019 se correspondían con el beneficio obtenido en la combinación de negocios descrita en la Nota 5.

Dentro de las diferencias temporarias de la cuenta de resultados separada consolidada se incluyen principalmente los ajustes por la aplicación del método de valor razonable de la NIC 40 y por la aplicación de la NIIF 16, así como amortizaciones aceleradas de inversiones inmobiliarias financiadas mediante arrendamiento financiero (Nota 12.1), por importe de 165 miles de euros negativos (299 miles de euros negativos en 2019).

Las diferencias temporarias de los ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado corresponden a la valoración del instrumento financiero de cobertura (Nota 12.2).

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2020 es 0% (0% en 2019, excepto para Alcaidesa Holding y Alcaidesa Golf, que aportaron al Grupo un resultado neto poco significativo - 24 miles de euros).

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

(Euros)	2020		2019	
	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado
Impuesto corriente	-	-	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	-	(33.538)	(105.174)
TOTAL	-	-	(33.538)	(105.174)

14.2. Activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de resultados separada consolidada	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)	
EJERCICIO 2020				
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración inversiones inmobiliarias	4.935.710	-	-	4.935.710
Amortización inversiones inmobiliarias	773.012	-	-	773.012
TOTAL	5.708.722	-	-	5.708.722

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en			Saldo final
		Cuenta de resultados separada consolidada	Patrimonio neto consolidado (Nota 11.5)	Combinación de negocios (Nota 5)	
EJERCICIO 2019					
Activos por impuesto diferido					
Cobertura de flujos de efectivo	105.174	-	(105.174)	-	-
Bases imponibles negativas	62.606	(62.606)	-	-	-
TOTAL	167.780	(62.606)	(105.174)	-	-
Pasivos por impuesto diferido					
Valoración inversiones inmobiliarias	2.730.389	(29.068)	-	2.234.389	4.935.710
Amortización inversiones inmobiliarias	773.012	-	-	-	773.012
TOTAL	3.503.401	(29.068)	-	2.234.389	5.708.722

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar es el siguiente:

Ejercicio de generación	31/12/20	31/12/19
2008	-	7.262.601
2009	-	7.879.643
2010	-	2.973.036
2011	-	6.044.112
2012	-	2.887.273
2013	-	16.743.104
2014	-	6.824.052
2015	-	1.308.452
2016	202.296	595.254
2017	20.936	432.852
2018	27.192	509.002
2019	21	-
TOTAL	250.445	53.459.381

De las bases pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2019, 53 millones de euros se originaban en la combinación de negocios con Alcaidesa Holding y Alcaidesa Golf (ver Nota 5). Sin embargo, durante el ejercicio 2020, con motivo de la presentación de la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2019 y siguiendo un criterio prudente, los Administradores consideraron adecuado prescindir de esas bases imponibles negativas originadas con anterioridad a dicha combinación de negocios.

El Grupo no ha registrado el activo por impuesto diferido correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensar, dado que los Administradores consideran que no es probable la generación de beneficios fiscales futuros para su compensación, debido a la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

14.3. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de las sociedades del Grupo. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la “Ley de SOCIMI”)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.*

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Millennium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	4.494.600	-	-	4.494.600
Millennium Hotels C220, S.L.U.	9.146.257	79.460	2.593.940	11.819.657
MHRE San Roque, S.L.U.	-	-	-	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	15.744.227	2.513.400	16.876.618	35.134.245

- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
<u>Rentas sujetas al 0% o 19%</u>				
Millennium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A.	157.593.204	3.040.560	51.517.254	212.151.018
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	-	-	-
Millennium Hotels C220, S.L.U.	-	-	18.649	18.649
MHRE San Roque, S.L.U.	-	-	-	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	-	-	-	-
<u>Rentas sujetas al tipo general</u>				
Millennium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	-	26.139	-	26.139
Millennium Hotels C220, S.L.U.	-	-	-	-
MHRE San Roque, S.L.U.	-	-	-	-
Alcaidesa Holding, S.A.U.	-	-	-	-

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Las reservas de Millennium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A. no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se llevaron a cabo en el ejercicio 2019, y en el aumento de capital del ejercicio 2020, ambos ejercicios en los cuales dicha sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Rentas sujetas al 0% o 19%	Rentas sujetas al tipo general	Total
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019</u>			
Millennium Hotels C220, S.L.U.	74.594	-	74.594

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

Las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI no han distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

- e) *Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.*

Sociedad	Fecha del acuerdo
<u>Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019</u>	
Millennium Hotels C220, S.L.U.	29/06/2020

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.*

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
29/04/2010	01/01/2019	Activo poseído bajo arrendamiento financiero por parte de la sociedad del grupo Millenium Hotels C220, S.L.U.	Edificio – Hotel Vía Castellana	Paseo de la Castellana nº 220, Madrid	Hotelero
16/02/2018	16/02/2018	Activo propiedad de la Millenium	Edificio – Hotel Eurostars Lucentum	Avenida Alfonso X El Sabio, nº 11, Alicante	Hotelero
07/11/2019	07/11/2019	Activo propiedad de la Millenium	Edificio – Hotel Meliá Bilbao	Lehendakari Leizaola 29, Bilbao	Hotelero

- g) *Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*

Sociedad	Fecha de adquisición/ constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Varia Pza Magdalena, S.L.U.	6 de septiembre de 2018	2019
Millenium Hotels C220, S.L.U.	31 de julio de 2018	2019
Alcaidesa Holding, S.A.U.	10 de diciembre de 2019	2020
MHRE San Roque, S.L.U.	19 de diciembre de 2019	2020

- h) *Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.*

Ver Nota 7.

- i) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.*

En el ejercicio 2020 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

15. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La Dirección del Grupo ha realizado la segmentación de su actividad en los segmentos de negocio que se detallan a continuación en función de la tipología de los activos que adquiere y gestiona:

- Arrendamiento de hoteles: actividades de inversión en propiedades de uso hotelero para su arrendamiento.
- Otras actividades, donde se incluye la actividad de los campos de golf adquiridos el 10 de diciembre de 2019 (Nota 5).

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a un segmento de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la matriz, como "Unidad Corporativa".

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

Los precios de transferencia entre los segmentos operativos son similares a los aplicados en las transacciones con terceros.

A continuación, se presenta la información por segmentos del ejercicio:

	Arrendamiento de hoteles		Otras actividades		Unidad Corporativa		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	6.216.462	4.267.656	1.839.945	271.338	-	-	8.056.407	4.538.994
Aprovisionamientos	-	-	(203.654)	(34.241)	-	-	(203.654)	(34.241)
Otros ingresos de explotación	-	-	63.579	27.624	9.050	-	72.629	27.624
Gastos de personal	-	-	(1.423.388)	(132.220)	(2.770.544)	(5.618.938)	(4.193.932)	(5.751.158)
Otros gastos de explotación	(1.437.244)	(514.734)	(1.004.151)	(73.778)	(958.055)	(446.778)	(3.399.450)	(1.035.290)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(12.676.196)	19.046.629	-	-	-	-	(12.676.196)	19.046.629
Amortización del inmovilizado	-	-	(554.471)	(31.816)	(119.500)	(63.052)	(673.971)	(94.868)
Deterioro del inmovilizado	-	-	(981.292)	-	-	-	(981.292)	-
Beneficios en combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	6.835.482	-	6.835.482
Otros resultados	-	-	-	-	-	(1.191)	-	(1.191)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(7.896.978)	22.799.551	(2.263.432)	26.907	(3.839.049)	705.523	(13.999.459)	23.531.981
Ingresos y gastos financieros, neto	(967.772)	(701.998)	(22.568)	(2.853)	(5.642)	(8.622)	(995.982)	(713.473)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(8.864.750)	22.097.553	(2.286.000)	24.054	(3.844.691)	696.901	(14.995.441)	22.818.508

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

	Arrendamiento de hoteles		Otras actividades		Unidad Corporativa		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Total activos	352.098.711	315.700.282	11.118.551	12.112.173	22.226.275	46.688.038	385.443.537	374.500.493
Total pasivos	104.728.814	99.077.047	4.205.504	3.833.472	2.417.261	4.691.528	111.351.579	107.602.047
Otros desgloses								
Adquisiciones de inmovilizado material	2.723.902	-	535.762	-	15.118	47.195	3.274.782	47.195
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	44.541.622	200.217.604	-	-	-	-	44.541.622	200.217.604

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los hoteles propiedad del Grupo por importe de 6.216.462 euros (4.267.656 euros en 2019 – ver Nota 7.4). En el ejercicio 2020 se han obtenido adicionalmente ingresos por prestación de servicios por importe de 1.427.203 euros (219.975 euros en 2019) y por ventas de restauración y artículos deportivos por importe total de 412.742 euros (51.363 euros en 2019), todos vinculados a la explotación de dos campos de golf, como resultado de la combinación de negocios por la adquisición de las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y Alcaidesa Golf, S.L.U. el 10 de diciembre de 2019 (Nota 5).

La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

(Euros)	2020	2019
Madrid	1.915.392	2.419.609
Alicante	1.659.879	1.617.095
Bilbao	2.629.433	230.952
Cádiz	1.839.945	271.338
Sevilla	11.758	-
TOTAL	8.056.407	4.538.994

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

16.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Sueldos y salarios	3.703.704	1.876.538
Plan de Incentivos Promote (Nota 4.17)	-	3.735.554
Seguridad Social a cargo de la empresa	457.171	131.282
Otros gastos de personal	33.057	7.784
TOTAL	4.193.932	5.751.158

El incremento en los gastos de personal se debe al mayor número de personas en plantilla durante el presente ejercicio, como resultado de la combinación de negocios por la adquisición de las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y Alcaidesa Golf, S.L.U. el 10 de diciembre de 2019 (ver Nota 5), aunque gran parte del personal vinculado a la explotación de los campos de golf está afectado por un ERTE por causa de fuerza mayor (Nota 2.6).

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

Categorías	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
EJERCICIO 2020					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	5	-
Directores de departamento	4	2	6	6	-
Resto de empleados	37	22	59	56	-
TOTAL	46	25	71	68	-
EJERCICIO 2019					
Consejero delegado	1	-	1	1	-
Resto de Equipo Directivo	4	1	5	4	-
Directores de departamento	3	2	5	1	-
Resto de empleados	35	20	55	5	-
TOTAL	43	23	66	11	-

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

16.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Arrendamientos y cánones	23.571	2.560
Reparaciones y conservación	293.155	27.550
Servicios de profesionales independientes	857.963	367.719
Transportes	10.104	6.975
Primas de seguros	143.374	36.701
Servicios bancarios y similares	23.436	3.492
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	127.435	72.340
Suministros	405.449	77.321
Otros servicios	89.160	96.377
TOTAL	1.973.647	691.035

16.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	776.506	518.585
Intereses por instrumentos derivados (Nota 12.2)	137.695	147.745
Otros gastos financieros	79.204	47.143
TOTAL	993.405	713.473

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2020	
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Securities and Bonds, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de Millenium	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de Millenium	Alta dirección
Vicepresidente segundo de Millenium	Alta dirección
EJERCICIO 2019	
Corporación Oudaloi, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U.	Entidad vinculada a consejeros
Grupomillennium Investment Partners, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Securities and Bonds, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Tzar Rent a Car, S.L.	Entidad vinculada a consejeros
Miembros del Consejo de Administración de Millenium	Administradores
Presidente y Consejero Delegado de Millenium	Alta dirección
Vicepresidente segundo de Millenium	Alta dirección

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal del Grupo y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a partes no vinculadas.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

17.1. Entidades vinculadas

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Entidades vinculadas a consejeros	
	2020	2019
Arrendamientos (Nota 6.1)	60.000	60.000
Servicios profesionales	-	19.484
Servicios de colocación de acciones	35.661	3.154.660
Transportes	5.750	6.550
TOTAL	101.411	3.240.694

Durante los primeros meses del ejercicio 2019 las sociedades del Grupo mantuvieron un contrato de gestión con la sociedad vinculada Gestión de Inversiones Millenium, S.L.U., con el objeto de delegar a esta sociedad la gestión ordinaria del Grupo. Sin embargo, con fecha 27 de mayo de 2019 dicho contrato fue resuelto de común acuerdo entre las partes, debido a que el Grupo contaba con personal suficiente para llevar a cabo esas tareas.

Los servicios de colocación de acciones están vinculados a las diferentes ampliaciones de capital que se han realizado en el presente ejercicio y en el ejercicio anterior (Nota 11.1) y se han registrado como menor importe de reservas (Nota 11.3).

Al 31 de diciembre de 2020 no existen saldos con entidades vinculadas (tampoco a 31 de diciembre de 2019).

17.2. Administradores y alta dirección

Con fecha 10 de mayo de 2019, la Junta General Ordinaria de Accionistas acordó modificar el órgano de administración de Millenium, que pasó de ser un Administrador Único a un Consejo de Administración.

Por su parte, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de julio de 2019 aprobó el nombramiento de IBERVALLES, S.L., representada en ese momento por D. José Miguel Isidro Rincón, como nuevo miembro del Consejo de Administración de Millenium.

Con posterioridad a dicha fecha, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de julio de 2020 aprobó incrementar el número de miembros del Consejo de Administración en cuatro miembros adicionales, nombrando nuevos consejeros a Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera como consejera de carácter independiente, D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como consejero de carácter independiente, D. Jorge Sanz Gras como consejero de carácter independiente y D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio como consejero de carácter dominical.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de Millenium está formado por 10 personas, 7 hombres, una sociedad cuyo representante es un hombre y 2 mujeres (6 personas, 4 hombres, una sociedad cuyo representante es un hombre y 1 mujer, en 2019).

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de Millenium es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Administradores		
Sueldos	272.000	116.000
Dietas	94.000	43.500
	366.000	159.500
Alta dirección		
Sueldos	1.349.996	845.276
Plan de Incentivos Promote (Nota 4.17)	-	3.081.832
	1.349.996	3.927.108
TOTAL	1.715.996	4.086.608

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2020 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función, por importe de 26.516 euros (0 euros en 2019). Asimismo, se ha satisfecho una prima de seguro de vida en favor de la alta dirección por importe de 8.003 euros (0 euros en 2019).

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de Millenium.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

18. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

El Grupo gestiona el capital y su estructura financiera con el fin de asegurar que es capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a sus accionistas.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante el ejercicio 2020 se han reconocido pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe neto de 506.487 euros, debido a los efectos que la crisis generada por la COVID-19 ha tenido de forma excepcional sobre el arrendatario del Hotel Vía Castellana (Nota 8.1).
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 14,1 millones de euros (40,6 millones a 31 de diciembre de 2019), siendo la tesorería de 20,7 millones de euros (46,3 millones a 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, el Grupo ha acordado carencias en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante y en el arrendamiento financiero inmobiliario sobre el Hotel Vía Castellana de Madrid, de 12 meses de amortización de capital en ambos casos (Nota 12.1). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2020, como las medidas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 51,5 millones de euros (Notas 12.1 y 20), los Administradores entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento (Nota 7.1) y el bajo ratio financiación / valor del activo (25,5% al 31 de diciembre de 2020), los Administradores entienden que este riesgo es moderado.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- Riesgo de tipo de interés: al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 38% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (37% a 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia y que el arrendamiento financiero del Hotel Vía Castellana se encuentra cubierto con un instrumento financiero derivado de cobertura, que convierte el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 12.2), los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1. Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas principal del Grupo u otras empresas que forman parte de su misma red se detallan a continuación:

(Euros)	2020	2019
Servicios de auditoría	96.500	103.757
Otros trabajos de revisión y verificación contable	24.690	17.079
Otros servicios distintos de auditoría	158.000	83.582
TOTAL	279.190	204.418

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por otros auditores de cuentas que auditaban ciertas empresas del Grupo se detallan a continuación:

(Euros)	2020	2019
Servicios de auditoría	-	23.800
TOTAL	-	23.800

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

19.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información sobre el periodo medio de pago a los proveedores:

(Días)	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	19,4	4,7
Ratio de operaciones pagadas	22,8	3,6
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,0	34,9
(Euros)	2020	2019
Total pagos realizados	23.779.554	44.355.785
Total pagos pendientes	7.160.844	1.613.409

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- El 28 de enero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel Radisson Collection Sevilla (Tramos A y C), para incluir un nuevo préstamo por importe de 9 millones de euros, que se destinará a financiar parcialmente los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble (Tramo Capex de la financiación), quedando todos los tramos de la financiación englobados en un único préstamo por importe de 18,6 millones de euros, que estará sujeto a un tipo de interés fijo de 3,37% y manteniendo el calendario de amortización de los tramos A y C.
- El 12 de febrero de 2021 se firmó la novación del contrato de financiación que existía con Banco Santander, por la compra de los inmuebles que conformarán el futuro Hotel JW Marriott (Tramo A), para incluir dos nuevos préstamos, uno por importe de 10,5 millones de euros (Tramo B), para financiar el coste de adquisición de dichos inmuebles y de los locales situados en la planta baja de los mismos (Nota 7.1), y otro por importe máximo de 32 millones de euros (Tramo C), que se destinará a financiar los costes de la obra de adecuación de dicho inmueble y que se irá disponiendo a medida que se vayan pagando las facturas correspondientes a dicha obra. Los tramos A y B devengan un tipo de interés fijo de 2,95% y el tramo C un tipo de interés fijo de 3,35%. Los tramos B y C se otorgan por un plazo de 6 años con 3 años de carencia, manteniendo el tramo A el calendario de amortización previo.

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

- El 12 de febrero de 2021 se firmó una segunda adenda al contrato de arrendamiento del futuro Hotel JW Marriott, donde, entre otras cuestiones, se modificaron determinadas áreas destinadas al hotel, con motivo de la adquisición y arrendamiento de determinados locales en el mismo edificio (Nota 7).

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Situación del mercado en el que desarrolla su actividad el Grupo

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España declaró, el 14 de marzo de 2020, el “estado de alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo. En este sentido, a través de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, del Ministerio de Sanidad, el Gobierno declaró la suspensión de apertura al público de los hoteles y otros establecimientos turísticos en el plazo máximo de siete días naturales, es decir, antes del 26 de marzo de 2020, y hasta la finalización del estado de alarma.

Posteriormente, durante la segunda mitad del año 2020 el Gobierno de España y las comunidades autónomas han tomado actuaciones coordinadas para controlar la aparición de rebrotes de la COVID-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre en la actividad de hostelería, entre otras. Actualmente está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

Ante esta situación sin precedentes, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual los Administradores de la Sociedad Dominante han adoptado distintas medidas de actuación, para mitigar los efectos de la pandemia derivada por la COVID-19.

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Como se mencionó anteriormente, con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del estado de alarma, la totalidad de los hoteles operativos del Grupo han permanecido cerrados al público, dependiendo del hotel, desde el 19 y el 23 de marzo de 2020 hasta principios de julio de 2020, en el caso del Hotel Eurostars Lucentum, y principios de agosto de 2020, en el caso del Hotel Meliá Bilbao, variando la fecha de reapertura en función de la demanda turística que recibió cada hotel. Por su parte, el Hotel Vía Castellana aún sigue cerrado por encontrarse medicalizado por la Comunidad de Madrid.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

En este contexto, con el fin de ayudar a superar el difícil momento de mercado y facilitar el cumplimiento de los contratos suscritos vigentes sobre los hoteles que se encuentran en operación, durante el ejercicio, el Grupo ha suscrito sendas adendas con los arrendatarios de los hoteles Meliá Bilbao, Eurostars Lucentum de Alicante y Vía Castellana de Madrid, para regular las rentas del presente ejercicio 2020 y parte de las de 2021.

En relación con los campos de golf que explota temporalmente el Grupo, con motivo del estado de alarma decretado por el Gobierno, los mismos han permanecido cerrados al público desde el 15 de marzo de 2020 y hasta el 18 de mayo de 2020. Ante esta situación, previendo una disminución significativa, tanto en los ingresos por la práctica del golf (green fee) como en los vinculados a la realización de eventos (bodas, bautizos, etc.), el 16 de marzo de 2020 se realizó un ERTE por causa de fuerza mayor, que afectó a 16 empleados (100% de su jornada) y el 23 de marzo de 2020 se sumaron al ERTE otros 37 empleados (24 empleados al 100% de su jornada y 13 empleados a jornada parcial). A partir de la reapertura de los campos de golf se han ido reincorporando empleados, pero la situación no ha llegado a normalizarse, debido a las medidas adoptadas durante la segunda mitad del año 2020, por parte del Gobierno de España y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como la limitación a la movilidad intracomunitaria y el cierre total o parcial de la actividad de hostelería, entre otras. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2020, 24 empleados continuaban en ERTE (15 empleados al 100% de su jornada y 9 empleados a jornada parcial).

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo, en parte se han ralentizado como medida de precaución adoptada por parte del Grupo y en parte se han visto afectadas con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, pero sin generar retrasos significativos.

En este contexto sin precedentes y de alta incertidumbre, el Grupo ha alcanzado al 31 de diciembre de 2020 un patrimonio neto de 275 millones de euros, tras la realización de una nueva ampliación de capital durante el mes de julio, en la que se han captado aproximadamente 23 millones de euros, lo que le sitúa dentro de las 15 mayores SOCIMI españolas por capitalización bursátil.

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 15 millones de euros debido, por un lado, a la variación en el valor razonable de los activos inmobiliarios (pérdidas por 13 millones de euros) y, por otro lado, a que solo tres de sus hoteles, el Vía Castellana de Madrid, el Eurostars Lucentum de Alicante y el Meliá de Bilbao, han estado en explotación, aunque cerrados durante una parte del año con motivo de la pandemia generada por la COVID-19, ya que el resto de los activos se encuentran en fase de transformación y reposicionamiento. También hay que considerar que como resultado de la valoración realizada por un experto independiente, al cierre del ejercicio, de los activos asociados a los campos de golf, se contabilizó un deterioro de valor sobre estos por importe de 981 miles de euros, y que se han reconocido pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe neto de 506 miles de euros, debido a los efectos que la crisis generada por la COVID-19 ha tenido de forma excepcional sobre el arrendatario del Hotel Vía Castellana.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Durante el ejercicio 2020, se han adquirido dos inmuebles en la ciudad de Córdoba, que junto con el inmueble adquirido en 2019 conformarán el futuro Hotel Palacetes de Córdoba, 25 plazas de garaje en el inmueble sito en Paseo de la Castellana nº 218 de Madrid, donde se ubica el Hotel Vía Castellana, dos locales situados en el edificio donde se está desarrollando el futuro Hotel JW Marriott y el Palacio Vista Eder de San Sebastián.

El valor de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo (GAV), si bien se ha visto afectado por la pandemia generada por la COVID-19, se sitúa en 349,5 millones de euros (considerando 10,8 millones de los campos de golf de Alcaidesa contabilizados como inmovilizado material), habiendo realizado adquisiciones e inversiones en las obras durante el ejercicio por un total de 45 millones de euros.

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) del Grupo al cierre del ejercicio, calculado siguiendo las recomendaciones de la European Public Real Estate Association (EPRA) publicadas en noviembre de 2016, asciende a 280 millones de euros (5,13 euros por acción), según se detalla a continuación:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
PATRIMONIO NETO	274.091.958	266.898.446
<u>Ajustes:</u>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	442.351	517.358
Impuesto diferido vinculado a inversiones inmobiliarias	5.708.722	5.708.722
EPRA NAV	280.243.031	273.124.526
Nº de acciones en circulación	54.601.101	50.000.000
EPRA NAV / acción	5,13	5,46

Al 31 de diciembre de 2020, la ratio de endeudamiento financiero sobre el valor de los activos (GAV) se sitúa en 25,5% (29% a 31 de diciembre de 2019), por debajo del límite establecido en la Política de Gestión del Grupo Millennium del 50%.

El principal objetivo del Grupo para los próximos meses consiste en completar las obras en curso, para tener plenamente en rentabilidad la cartera de activos en los siguientes 12-24 meses. Sin embargo, existen aún numerosas incertidumbres sobre la evolución de la pandemia, que va a depender en gran medida del ritmo de vacunación en los próximos meses. Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta el Grupo

Los factores de riesgo que pueden afectar al Grupo, así como las políticas para mitigarlos, se detallan a continuación:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben. Durante el ejercicio 2020 se han reconocido pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar por importe neto de 506.487 euros, debido a los efectos que la crisis generada por la COVID-19 ha tenido de forma excepcional sobre el arrendatario del Hotel Vía Castellana.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo de 14,1 millones de euros (40,6 millones a 31 de diciembre de 2019), siendo la tesorería de 20,7 millones de euros (46,3 millones a 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, el Grupo ha acordado carencias en el préstamo hipotecario sobre el Hotel Eurostars Lucentum de Alicante y en el arrendamiento financiero inmobiliario sobre el Hotel Vía Castellana de Madrid, de 12 meses de amortización de capital en ambos casos. Al considerar, por tanto, la situación financiera al 31 de diciembre de 2020, como las medidas mencionadas anteriormente y los fondos obtenidos de los nuevos préstamos contratados con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 51,5 millones de euros, los Administradores entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento y el bajo ratio financiación / valor del activo (25,5% al 31 de diciembre de 2020), los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** al 31 de diciembre de 2020 aproximadamente un 38% de la deuda que mantiene el Grupo con entidades de crédito está sujeta a tipo de interés fijo (37% a 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito está referenciada al Euribor, por lo que dada la estabilidad que presenta este tipo de interés de referencia y que el arrendamiento financiero del Hotel Vía Castellana se encuentra cubierto con un instrumento financiero derivado de cobertura, que convierte el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo, los Administradores consideran que este riesgo es moderado.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

Actividad en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Acciones propias

Durante el ejercicio Millenium adquirió 593.087 acciones propias (74.986 acciones en 2019) a un precio medio de 4,61 euros por acción (5,03 euros por acción en 2019), y vendió 24.935 acciones propias (22.605 acciones propias en 2019) a un precio medio de 4,83 euros por acción (5,20 euros por acción en 2019).

Por otra parte, durante el ejercicio se entregaron 396.731 acciones de Millenium (netas de retenciones) con motivo de la liquidación del Plan de Incentivos Promote del ejercicio 2019 a un precio medio de 4,53 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2020 Millenium mantenía en cartera 223.802 acciones propias que representan un 0,4% del capital social (52.381 acciones propias que representaban un 0,1% del capital social al 31 de diciembre de 2019).

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 19,4 días.

Uso de instrumentos financieros

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable (ver Nota 12.2 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas).

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 20 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas.

D. Juan Gómez Acebo Sáenz de Heredia, como Secretario no consejero del Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI S.A. (la **Sociedad**), certifico que las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado adjuntos han sido formulados, con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en la reunión celebrada el 16 de marzo de 2021.

La asistencia de todos los miembros del Consejo de Administración a la mencionada reunión se realizó de manera híbrida (presencial y telemática). En la actualidad los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son los siguientes:

- D. Javier Illán Plaza;
- Ibervalles, S.L. debidamente representada por D. Enrique Isidro Rincón;
- D. Remigio Iglesias Surribas;
- D. Jose María Castellano Ríos;
- D. Jaime Montalvo Correa;
- Dña. Isabel Dutilh Carvajal;
- Dña. Macarena Sainz de Vicuña Primo de Rivera;
- D. Javier Martínez-Piqueras Barceló;
- D. Jorge Sanz de Gras; y
- D. Jesús-Ignacio Aranguren González-Tarrio.

Dada la comparecencia telemática de los miembros del Consejo de Administración a excepción de don Javier Illán y Remigio Iglesias, los que han asistido de forma telemática no han tenido la oportunidad de firmar físicamente las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado adjuntos y, por ello, confirmo y certifico tanto la identidad de los consejeros asistentes de forma telemática como presencial como la conformidad unánime de todos los consejeros con las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado adjuntos. Los consejeros, además, otorgaron a tal acuerdo carácter de ejecutivo de manera unánime.

Las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado adjuntos, constan de 90 páginas, numeradas de la 1 a la 90 (excluida la portada).

Y a los efectos oportunos, suscribo el presente certificado en Madrid, a 16 de marzo de 2021.



D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia
Secretario no Consejero del Consejo de Administración

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (la “**Sociedad**”), previo informe de la Comisión de Auditoría de la Sociedad, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 286 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**”), que exige un informe escrito de los administradores de la Sociedad en virtud del cual se justifiquen las propuestas de modificación de los Estatutos Sociales que se someterán, bajo el punto segundo del orden del día, a la aprobación de la Junta General de Accionistas, cuya celebración está prevista para el día 29 de junio de 2021, a las 12:00 horas, en segunda convocatoria. Este informe se pondrá a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General.

Los Estatutos contienen las reglas de organización de la Sociedad y, al mismo tiempo, establecen y concretan los derechos y obligaciones de los accionistas en la medida permitida por las normas de derecho necesario. El Consejo de Administración ha acordado revisar los Estatutos Sociales con el objeto de, principalmente (i) recoger las novedades introducidas recientemente en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas, y (ii) actualizar y perfeccionar técnicamente algunas de las normas estatutarias.

Con este propósito, se considera conveniente para los intereses sociales proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la modificación de determinados preceptos estatutarios, incluyendo algunas novedades o modificando y mejorando la redacción de otras previsiones hasta ahora vigentes.

En atención de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad emite este informe sobre la justificación de la propuesta de modificación estatutaria, que ha sido aprobado por los miembros del Consejo de Administración en su reunión de fecha 24 de mayo de 2021.

2. SISTEMÁTICA DE LA PROPUESTA

Para facilitar la comprensión de los cambios que motivan esta propuesta y, en consecuencia, para permitir la visualización del alcance de la modificación y la comparación entre la nueva redacción de los artículos que se propone modificar y la actualmente en vigor, se incluye, como **Anexo I** a este informe, una versión comparada de ambos textos, sin otro valor que el meramente informativo.

Asimismo, y con el fin de proporcionar una visión de conjunto de las modificaciones que se proponen y el conocimiento de la nueva redacción que se introducirá en los Estatutos, en caso de ser aprobados, se adjunta, como **Anexo II**, el nuevo texto de los Estatutos de la Sociedad que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas con las modificaciones propuestas ya incorporadas.

3. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

La reforma estatutaria que se propone a la Junta General tiene, como propósito principal, los siguientes objetivos:

- a) incorporar los cambios normativos introducidos en la Ley de Sociedades de Capital tras la aprobación de la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas (la “**Ley 5/2021**”); e
- b) incorporar ciertas mejoras de carácter técnico, con el objeto de aclarar el significado de algunas cuestiones, perfeccionar su redacción y facilitar su mejor entendimiento.

Conviene señalar que la modificación estatutaria objeto del presente informe se enmarca en el contexto de un proyecto de actualización global de toda la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad que incluye, además de la modificación de los Estatutos Sociales, la reforma del Reglamento de la Junta General y del Reglamento del Consejo de Administración y tiene por objeto garantizar la coherencia de la mencionada documentación interna en su conjunto.

4. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA PROPUESTA

Expuestas las líneas generales de la reforma, se comentan a continuación con mayor detalle las modificaciones propuestas:

4.1 RENUMERACIÓN DE TÍTULOS

Se reenumeran los títulos VII (que pasa a ser el VI), VIII (que pasa a ser el VII), XIX (que pasa a ser el VIII) y XX (que pasa a ser el IX) de los Estatutos Sociales, al objeto de corregir una imprecisión en la numeración.

4.2 MODIFICACIÓN DEL “TÍTULO II. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES”

4.2.1 Propuesta de modificación del artículo 6º (“Representación de las acciones”)

La modificación propuesta tiene como propósito adaptar el precepto estatutario a la nueva dicción del artículo 497 de la Ley de Sociedades de Capital introducida con motivo de la aprobación de la Ley 5/2021, que recoge la regulación del derecho de la Sociedad o un tercero nombrado por esta a conocer la identidad de sus accionistas a través del depositario central de valores.

4.3 MODIFICACIÓN DEL “TÍTULO III. AUMENTO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL” Y DEL “TÍTULO IV.- OBLIGACIONES Y OTROS VALORES”

4.3.1 Propuesta de modificación del artículo 13º (“Capital Autorizado”)

El propósito de la modificación propuesta es adaptar el precepto estatutario a la nueva redacción del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital introducida con motivo de la aprobación de la Ley 5/2021 —que, en virtud de la nueva disposición adicional decimotercera de la Ley de Sociedades de Capital, es de aplicación también a las sociedades que coticen en sistemas multilaterales de negociación—,

limitando al 20% del capital social la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital social que realice el Consejo de Administración al amparo de la delegación que le atribuya la Junta General.

4.3.2 Propuesta de modificación del artículo 15º (“Emisión de obligaciones”)

El propósito de la modificación propuesta es adaptar el precepto estatutario a la nueva redacción del artículo 510 de la Ley de Sociedades de Capital introducida por la Ley 5/2021 —que, en virtud de la nueva disposición adicional decimotercera de la Ley de Sociedades de Capital, es de aplicación también a las sociedades que coticen en sistemas multilaterales de negociación—, estableciendo la no obligatoriedad de los informes de experto independiente en algunos casos de emisión de obligaciones convertibles. Asimismo se recoge la posibilidad de que el Consejo de Administración pueda excluir el derecho de suscripción preferente de las emisiones de obligaciones convertibles, cuando la Junta General haya delegado esta facultad, con los requisitos y limitaciones previstos en la Ley.

4.4 MODIFICACIÓN DEL “TÍTULO V.- RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD. SECCIÓN I.- LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS”

4.4.1 Propuesta de modificación del artículo 19º (“Convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas”)

La modificación propuesta tiene como propósito adaptar el precepto estatutario a la dicción del nuevo artículo 182 bis la Ley de Sociedades de Capital con motivo de la aprobación de la Ley 5/2021, a los efectos de responder a la necesidad de prever estatutariamente la posibilidad de celebrar las juntas generales de forma exclusivamente telemática asegurando y garantizando los derechos de los accionistas y sus representantes.

4.4.2 Propuesta de modificación del artículo 20º (“Lugar y tiempo de celebración”)

La modificación propuesta tiene como propósito adaptar el precepto estatutario a los efectos de responder a la necesidad de prever estatutariamente la posibilidad de celebrar las juntas generales de forma íntegramente telemática asegurando y garantizando los derechos de los accionistas y sus representantes, introducida en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 5/2021.

4.4.3 Propuesta de inclusión de un nuevo artículo 20º bis (“Junta exclusivamente telemática”)

La modificación propuesta tiene por objeto añadir la previsión de que el Consejo de Administración pueda convocar juntas generales para su celebración de forma exclusivamente telemática, garantizando y asegurando el ejercicio de los derechos de los accionistas y sus representantes, en línea con lo previsto en el nuevo artículo 182 bis la Ley de Sociedades de Capital con motivo de la aprobación de la Ley 5/2021.

4.4.4 Propuesta de modificación del artículo 24º (“Derecho de asistencia, representación e información de los accionistas”)

De nuevo en este artículo se prevé estatutariamente la posibilidad de celebrar las juntas generales de forma íntegramente telemática, y las especificidades que ello requiera para el ejercicio del derecho de

asistencia, representación e información de los accionistas, así como a la regulación de la convocatoria que se incluirá en el anuncio de convocatoria por el Consejo de Administración y a la evaluación por el Presidente de la Junta del cumplimiento de los requisitos de asistencia o representación.

4.4.5 Propuesta de modificación del artículo 25º (“Voto a distancia”)

Se propone la introducción de mejoras de carácter técnico, en atención a la posibilidad de celebrar las juntas generales de forma telemática.

4.4.6 Propuesta de modificación del artículo 28º (“Desarrollo de las sesiones y adopción de acuerdos”) y 29º (“Acta de la Junta General”)

También estos preceptos relativos a la Junta General se adaptan para mencionar la posibilidad de celebrar las juntas generales de forma telemática, incluso exclusivamente telemática, así como para recoger, cuando la Ley así lo exija, la nueva dicción del artículo 521 de la Ley de Sociedades de Capital introducida por la Ley 5/2021 que requiere la presencia de un notario para que levante acta de la Junta en caso de que ésta se celebre por medios exclusivamente telemáticos, teniendo en cuenta que este artículo no es de aplicación a las sociedades que cotizan en sistemas multilaterales de negociación.

4.5 MODIFICACIÓN DEL “TÍTULO V.- RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD. SECCIÓN II.- EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN”

4.5.1 Propuesta de modificación del artículo 36º (“Reuniones del Consejo de Administración”)

Se propone la modificación del lugar donde se entiende celebrada la reunión del Consejo de Administración celebrada telemáticamente, que será el domicilio social.

4.5.2 Propuesta de modificación del artículo 37º (“Retribución de los consejeros”)

Los cambios que se proponen en este precepto estatutario tienen como finalidad introducir determinadas mejoras de carácter técnico, en línea con los cambios introducidos, aunque no resulten de aplicación a la Sociedad en estos momentos, por la Ley 5/2021 en los artículos 529 *septdecies*, y 529 *octodecies* de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, se incluye una lista de conceptos retributivos por los cuales los consejeros ejecutivos podrán ser remunerados y una referencia al contenido del artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital relativa a la remuneración vinculada a las acciones de la sociedad de los consejeros por el ejercicio de funciones ejecutivas.

4.6 MODIFICACIÓN DEL “TÍTULO XX.- OTRAS DISPOSICIONES” (QUE PASARÍA A SER EL TÍTULO IX)

4.6.1 Propuesta de modificación de los artículos 46º (“Exclusión de negociación”), 47º (“Comunicación de participaciones significativas”), y 48º (“Pactos parasociales”)

Se propone actualizar la redacción del mercado en el que las acciones de la Sociedad han sido admitidas a negociación, BME MTF Equity, tras la aprobación de Reglamento de funcionamiento de BME MTF Equity, así como algunas otras mejoras de carácter técnico.

En Madrid, a 24 de mayo de 2021



Millennium Hotels
Real Estate

ANEXO I
TEXTO ESTATUTARIO CON LAS MODIFICACIONES RESALTADAS



ESTATUTOS SOCIALES DE

MILLENIMUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA

ÍNDICE

TITULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO	5
ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN SOCIAL Y NORMATIVA APLICABLE	5
ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL	5
ARTÍCULO 3.- DOMICILIO SOCIAL Y PÁGINA WEB CORPORATIVA	6
ARTÍCULO 4.- DURACIÓN	6
TÍTULO II.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES	7
ARTÍCULO 5.- CAPITAL SOCIAL	7
ARTÍCULO 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES	7
ARTÍCULO 7.- CONDICIÓN DE ACCIONISTA	7
ARTÍCULO 8.- INFORMACIÓN A EFECTOS FISCALES	8
ARTÍCULO 9.- COPROPIEDAD Y DERECHOS REALES SOBRE LAS ACCIONES	10
ARTÍCULO 10.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES	11
ARTÍCULO 11.- DESEMBOLSOS PENDIENTES Y MORA DEL ACCIONISTA	11
TITULO III.- AUMENTO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL	12
ARTÍCULO 12.-AUMENTO DE CAPITAL	12
ARTÍCULO 13.- CAPITAL AUTORIZADO	12
ARTÍCULO 14.-REDUCCIÓN DE CAPITAL	12
TÍTULO IV.- OBLIGACIONES Y OTROS VALORES	13
ARTÍCULO 15.-EMISIÓN DE OBLIGACIONES	13
TÍTULO V.- RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD	13
ARTÍCULO 16.-ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD	13
SECCIÓN I.- LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	13 14
ARTÍCULO 17.-JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	13 14
ARTÍCULO 18.-CLASES DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS	14
ARTÍCULO 19.- CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS	14
ARTÍCULO 20.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN	15
ARTÍCULO <u>20 BIS.- JUNTA EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA</u>	<u>16</u>
<u>ARTÍCULO 21.- CONSTITUCIÓN</u>	16 17

ARTÍCULO 22.- JUNTA GENERAL UNIVERSAL	4617
ARTÍCULO 23.- IGUALDAD DE TRATO	4617
ARTÍCULO 24.- DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS	17
ARTÍCULO 25.- VOTO A DISTANCIA	18
ARTÍCULO 26.- PRESIDENCIA Y SECRETARÍA DE LA JUNTA GENERAL	4819
ARTÍCULO 27.- LISTA DE ASISTENTES	19
ARTÍCULO 28.- DESARROLLO DE LAS SESIONES Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS	4920
ARTÍCULO 29.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL	4920
SECCIÓN II.- EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	2021
ARTÍCULO 30.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	2021
ARTÍCULO 31.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	2021
ARTÍCULO 32.- DURACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR	21
ARTÍCULO 33.- COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	2422
ARTÍCULO 34.- DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	2422
ARTÍCULO 35.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	2422
ARTÍCULO 36.- DESARROLLO DE LAS SESIONES	2223
ARTÍCULO 37.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS	2324
SECCIÓN III.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	2425
ARTÍCULO 38.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	2425
TÍTULO VII VI .- CUENTAS ANUALES Y REPARTO DE BENEFICIOS	2526
ARTÍCULO 39.- EJERCICIO SOCIAL Y FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	2526
ARTÍCULO 40.- APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO	2526
ARTÍCULO 41.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	2627
ARTÍCULO 42.- DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES APROBADAS	2829
TÍTULO VIII VII .- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN	2829
ARTÍCULO 43.- CAUSAS DE DISOLUCIÓN	2829
ARTÍCULO 44.- LIQUIDACIÓN	2829



Millennium Hotels
Real Estate

TÍTULO XIX <u>VIII</u> .- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	<u>2930</u>
ARTÍCULO 45.- FUERO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	<u>2930</u>
TÍTULO XX <u>IX</u> .- OTRAS DISPOSICIONES	<u>2930</u>
ARTÍCULO 46.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN	<u>2930</u>
ARTÍCULO 47.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS	<u>2930</u>
ARTÍCULO 48.- PACTOS PARASOCIALES	<u>3031</u>



ESTATUTOS SOCIALES DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA.

TITULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO

ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN SOCIAL Y NORMATIVA APLICABLE

La sociedad se denomina MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante, la “**Sociedad**”), y se rige por los presentes Estatutos y, supletoriamente, por los preceptos 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 “**LSC**”), la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, la “**LSOCIMI**”), y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL

1. Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:
 - a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
 - b) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, “**SOCIMI**”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
 - c) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la LSOCIMI;
 - d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

2. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, entre ellas:
 - a) la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;
 - b) la construcción completa de edificaciones; y
 - c) la adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.
3. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.
4. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de forma directa o indirecta, y mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

ARTÍCULO 3.- DOMICILIO SOCIAL Y PÁGINA WEB CORPORATIVA

1. El domicilio social se fija en Paseo de la Castellana nº 102, 2º, 28046, Madrid, donde radicará el centro de la efectiva administración y dirección de la Sociedad.
2. Sin perjuicio de las facultades que los Estatutos Sociales establecen a favor de la Junta General de accionistas, el Consejo de Administración podrá trasladar el domicilio social dentro del territorio nacional, así como establecer, suprimir o trasladar establecimientos comerciales, administrativos o de depósito, agencias, representaciones, delegaciones o sucursales, en cualquier punto del territorio nacional español y del extranjero.
3. La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos de información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.

4. La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 4.- DURACIÓN

La Sociedad tendrá una duración indefinida y se considerará como fecha de inicio de su actividad la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de constitución.

TÍTULO II.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

ARTÍCULO 5.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Sociedad se fija en la cantidad de cincuenta y cuatro millones seiscientos un mil ciento un EUROS (54.601.101 €), dividido en cincuenta y cuatro millones seiscientos un mil ciento una (54.601.101) acciones, de un EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

ARTÍCULO 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES

1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. El régimen de representación de las acciones por medio de anotaciones en cuenta se regirá por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento. La llevanza del registro contable de las acciones corresponderá a un depositario central de valores y a sus entidades participantes.
2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.
3. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.
4. La Sociedad ~~tendrá un tercero nombrado por la sociedad tendrán~~ derecho a obtener en cualquier momento ~~del depositario central de las entidades que lleven los registros de los valores los datos correspondientes de los accionistas, incluidos las direcciones y medios de contacto de que dispongan. valores la información que permita determinar la identidad de sus accionistas, con el fin de comunicarse directamente con ellos con vistas a facilitar el ejercicio de sus derechos y su implicación en la Sociedad, con el contenido mínimo que establece la Ley.~~
5. En el caso de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado o en su condición

de intermediario financiero, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre ellas.

ARTÍCULO 7.- CONDICIÓN DE ACCIONISTA

1. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica la aceptación de estos Estatutos Sociales y de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos Estatutos Sociales y a la normativa aplicable.
2. En los términos establecidos en la normativa aplicable y, salvo en los casos en ella previstos, cada acción confiere a su titular, como mínimo, los siguientes derechos:
 - a) Participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad.
 - b) Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.
 - c) Asistencia, votación en las Juntas Generales e impugnación de los acuerdos sociales, todo ello de acuerdo con los términos establecidos en estos Estatutos Sociales.
 - d) Información, en los términos establecidos por la normativa vigente.

ARTÍCULO 8.- INFORMACIÓN A EFECTOS FISCALES

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las obligaciones de información que se describen a continuación:

1. Accionistas titulares de participaciones significativas:
 - a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "**Participación Significativa**"); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración de la Sociedad.
 - b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.
 - c) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de cualesquiera derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados

como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista o el titular de los derechos económicos afectado deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:
- i. Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
 - ii. Un certificado expedido por persona con poder suficiente, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

- f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad por actos *inter vivos* o *mortis causa*.
- g) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado (a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

2. Accionistas sujetos a regímenes especiales

- a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.
- b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo (a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de cualesquiera derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un “**Requerimiento de Información**”) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo (a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

- e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el artículo 8.2 de los presentes Estatutos Sociales, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.
- f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los apartados a) a e) precedentes, el Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las “**Acciones Incumplidoras**”) de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho

incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, será exigible desde el momento en que sea acordada por el Consejo de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir.

3. Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad ya sea por actos *inter vivos* o *mortis causa*.

ARTÍCULO 9.- COPROPIEDAD Y DERECHOS REALES SOBRE LAS ACCIONES

1. El régimen de copropiedad, el usufructo, la prenda y embargo de las acciones de la Sociedad se regirán por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento.
2. Dado que las acciones son indivisibles, los copropietarios de acciones y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas, deberán designar a una sola persona para el ejercicio de los correspondientes derechos de accionista y notificar fehacientemente su identidad a la Sociedad.
3. Los copropietarios de acciones y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas, responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista.
4. La constitución de derechos reales limitados u otra clase de gravámenes sobre valores representados por medio de anotaciones en cuenta deberá inscribirse en la cuenta correspondiente. La inscripción de la prenda equivale al desplazamiento posesorio del título. La constitución del derecho o gravamen será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la correspondiente inscripción.

ARTÍCULO 10.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

1. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.
2. La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se hayan practicado las correspondientes inscripciones. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta.

3. El accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.
4. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

ARTÍCULO 11.- DESEMBOLSOS PENDIENTES Y MORA DEL ACCIONISTA

1. En caso de que existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al desembolso en la forma y dentro del plazo que determine el Consejo de Administración.
2. El Consejo de Administración deberá acordar el pago de la parte del capital no desembolsado en el plazo máximo de cinco años a contar de la fecha del acuerdo del correspondiente aumento del capital.
3. El accionista que se halle en mora en el pago de los desembolsos pendientes tendrá derecho de asistencia a las Juntas Generales, si bien no podrá ejercitar el derecho de voto y el importe de sus acciones será deducido del capital social para el cómputo del quórum. El referido accionista tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.

Una vez abonado el importe de los desembolsos pendientes junto con los intereses adeudados, podrá el accionista reclamar el pago de los dividendos no prescritos, pero no la suscripción preferente, si el plazo para su ejercicio ya hubiere transcurrido.

TITULO III.- AUMENTO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL

ARTÍCULO 12.-AUMENTO DE CAPITAL

1. El capital social podrá ser aumentado por acuerdo de la Junta General de accionistas, de conformidad con los requisitos establecidos por la normativa aplicable y los presentes Estatutos Sociales. El aumento podrá llevarse a efecto por emisión de nuevas acciones o por elevación del valor nominal de las ya existentes, y el contravalor de la ampliación podrá consistir en aportaciones dinerarias o no dinerarias al patrimonio social, incluida la compensación de créditos frente a la Sociedad, o en la transformación de reservas en capital social. El aumento podrá realizarse en parte con cargo a nuevas aportaciones y en parte con cargo a reservas.
2. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley, en los casos en que el interés de la Sociedad así lo exija, la Junta General, al decidir un aumento de capital por aportaciones dinerarias, podrá acordar la

supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente. Para la validez de este acuerdo habrá de respetarse lo dispuesto en las previsiones legales que resulten de aplicación.

ARTÍCULO 13.- CAPITAL AUTORIZADO

1. La Junta General podrá, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta, todo ello dentro de las limitaciones que establece la Ley. El Consejo de Administración podrá hacer uso en todo o en parte de dicha delegación, o incluso abstenerse de ejecutarla en consideración a las condiciones del mercado, de la propia Sociedad o de algún hecho o acontecimiento de especial relevancia que justifique a su juicio tal decisión, dando cuenta de ello a la primera Junta General de accionistas que se celebre una vez concluido el plazo otorgado para su ejecución.
2. La Junta General podrá, con los requisitos establecidos para la modificación de estatutos sociales, delegar en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social, hasta una cifra determinada, en la oportunidad y cuantía que decida, con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley. La delegación podrá incluir la facultad de excluir el derecho de preferencia, que no podrá referirse a más del 20% del capital social en el momento de la autorización.

ARTÍCULO 14.-REDUCCIÓN DE CAPITAL

1. El capital social podrá reducirse mediante acuerdo de la Junta General de accionistas, adoptado de conformidad con lo establecido en la Ley y en los presentes Estatutos.
2. La reducción de capital podrá realizarse mediante la disminución del valor nominal de las acciones, mediante su amortización o su agrupación para canjearlas, y puede tener por finalidad la devolución del valor de las aportaciones, la condonación de la obligación de realizar aportaciones pendientes, la constitución o incremento de la reserva legal o de las reservas voluntarias o el restablecimiento del equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas.

TÍTULO IV.- OBLIGACIONES Y OTROS VALORES

ARTÍCULO 15.-EMISIÓN DE OBLIGACIONES

1. La Sociedad puede emitir y garantizar series numeradas de obligaciones u otros valores que reconozcan o creen una deuda, en los términos y con los límites legalmente establecidos.
2. El Consejo de Administración será competente para acordar la emisión y admisión a negociación de obligaciones, así como para acordar el otorgamiento de garantías de la emisión de obligaciones.

3. La Sociedad podrá emitir obligaciones convertibles en acciones, siempre que la Junta General determine las bases y modalidades de la conversión y acuerde aumentar el capital en la cuantía necesaria. Los administradores deberán redactar con anterioridad a la convocatoria de la Junta un informe que explique las bases y modalidades de la conversión, que deberá ser acompañado, cuando la Ley así lo requiera, por otro de un auditor de cuentas, distinto al auditor de la Sociedad, designado a tal efecto por el Registro Mercantil.
4. Con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley, la Junta General podrá delegar en el Consejo la facultad de emitir obligaciones convertibles y/o canjeables. La delegación podrá incluir la facultad de excluir el derecho de preferencia, en los términos previstos en la Ley. Asimismo, y también con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley, la Junta General podrá ~~autorizarlo~~ autorizar al Consejo para determinar el momento en que deba llevarse a efecto la emisión acordada, y fijar las demás condiciones no previstas en el acuerdo de la Junta.

TÍTULO V.- RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 16.-ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

1. Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les asignan en la Ley y en los presentes Estatutos Sociales, y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinen.
2. Las competencias que no hayan sido legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de accionistas corresponden al Consejo de Administración.
3. La regulación legal y estatutaria de los citados órganos podrá desarrollarse y completarse, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, en su caso, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo, en su caso.

SECCIÓN I.- LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ARTÍCULO 17.-JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1. La Junta General de accionistas, debidamente convocada y constituida, es el órgano que representa a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, así como sobre aquellos asuntos que el Consejo de Administración decida someter a su consideración, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación y acciones establecidos en la normativa aplicable.
2. La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y por el Reglamento de la Junta General de accionistas que en su caso pueda aprobarse con la finalidad de completar y desarrollar la regulación legal y estatutaria en las materias relativas

a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El Reglamento de la Junta General de accionistas será de preceptiva aprobación por la Junta General de accionistas.

ARTÍCULO 18.-CLASES DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

1. Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.
2. La Junta General de accionistas ordinaria se reunirá necesariamente una vez al año dentro de los seis (6) primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, todo ello sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.
3. Toda Junta General de accionistas que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General de accionistas extraordinaria y se reunirá siempre que sea convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad a iniciativa propia o bien en virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

ARTÍCULO 19.- CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

1. Las Juntas Generales de accionistas serán convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos, un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente de este artículo y los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior. En cualquier caso, se garantizará un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre los accionistas.
2. De acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, el anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha ~~;~~ y hora ~~;~~ y el lugar de celebración y (en su caso), el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse ~~;~~ y el cargo de la persona o ~~persas~~ personas que realicen la convocatoria y la forma en que se celebrará la Junta General, estableciendo si será de forma presencial, si se permitirá la asistencia por medios telemáticos o, en su caso, si se celebrará de manera exclusivamente telemática conforme a lo previsto en el artículo 20 bis. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión

deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez (10) días de antelación a la fecha de la reunión.

3. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria en los términos previstos por la Ley.
4. El Consejo de Administración podrá convocar una Junta General Extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocar la Junta General de accionistas cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el Consejo de Administración. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto por la normativa aplicable.
5. Por lo que se refiere a la convocatoria judicial de las Juntas Generales de accionistas, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.
6. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.

ARTÍCULO 20.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN

1. La Junta General de accionistas se celebrará en el lugar y día que indique la convocatoria, que podrá ser en cualquier parte del territorio nacional, [sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 bis](#).
2. La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley o en los Estatutos Sociales para su válida constitución. La Junta General de accionistas podrá asimismo suspenderse temporalmente en los casos y forma previstos en su reglamento.
3. ~~La~~ [Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 bis, la](#) asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea, y la emisión del voto electrónico a distancia durante su celebración, estarán admitidos en todo momento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento

de la Junta General y siempre que el Consejo de Administración así lo acuerde con ocasión de cada convocatoria.

Por lo que respecta a las condiciones técnicas necesarias para la correcta celebración de la Junta en tales supuestos, el Reglamento de la Junta General de accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la facultad de determinar cuándo, atendido el estado de la técnica, las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas permiten, con las adecuadas garantías, la asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea y la emisión del voto electrónico a distancia durante la celebración de la reunión. Asimismo, el Reglamento de la Junta General de accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la regulación, con respeto a la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de accionistas, de todos los aspectos procedimentales necesarios, incluyendo, entre otras cuestiones, la antelación mínima con la que se deberá realizar la conexión para considerar al accionista como presente, el procedimiento y reglas aplicables para que los accionistas que asistan a distancia puedan ejercitar sus derechos, los requisitos de identificación exigibles para los asistentes a distancia y su influencia en el sistema de formación de la lista de asistentes.

4. La Junta General de accionistas podrá, asimismo, suspenderse temporalmente en los casos y forma previstos en su Reglamento.

ARTÍCULO 20 BIS.- JUNTA EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA

1. Cuando así lo decida el Consejo de Administración y en las condiciones previstas en la normativa aplicable, la Junta General podrá convocarse para su celebración de forma exclusivamente telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en el párrafo siguiente.
2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en cada momento bajo la normativa aplicable, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de intervención, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad, especialmente el número de sus accionistas. En caso de que la Junta General se convoque para su celebración por medios exclusivamente telemáticos, se entenderá celebrada en el domicilio social.

ARTÍCULO 21.- CONSTITUCIÓN

1. La Junta General de accionistas, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el

25% del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen un quorum de constitución superior.

2. Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia de conformidad con lo previsto en estos Estatutos serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate.
3. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General de accionistas no afectarán a la validez de su constitución.

ARTÍCULO 22.- JUNTA GENERAL UNIVERSAL

La Junta General de accionistas se entenderá, en todo caso, convocada y quedará válidamente constituida para conocer y resolver cualquier asunto, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración, cualquiera que sea el lugar y la fecha de la misma.

ARTÍCULO 23.- IGUALDAD DE TRATO

La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición en cuanto a la información, participación y ejercicio del derecho de voto en la Junta General de accionistas.

ARTÍCULO 24.- DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

1. Todos los accionistas de la Sociedad tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.
2. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de accionistas y en el anuncio de convocatoria, en su caso.
3. Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.
4. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir, presencial o, en su caso, telemáticamente, a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.
5. El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia, presencial o, en su caso, telemática, de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan

interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente. La Junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

6. Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, [en los términos que establezca el Consejo de Administración](#), aunque ésta no sea accionista, representación que deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta.
7. La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.
8. Asimismo, el otorgamiento de la representación para cualquier clase de Junta General podrá efectuarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas. La Sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.
9. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.
10. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta [y admitir o rechazar la validez de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia o documento acreditativo de la asistencia o representación, así como de los medios equivalentes previstos para la acreditación y participación por medios telemáticos](#), pudiendo delegar esta función en el Secretario.
11. La representación es siempre revocable y la asistencia ~~personal~~ del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

ARTÍCULO 25.- VOTO A DISTANCIA

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir a distancia su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas mediante correspondencia postal o cualquier otro medio de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto, el

Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas. En su caso, el Reglamento de la Junta General de accionistas regulará la forma de ejercitar de esta facultad.

2. Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
3. El Consejo de Administración, de conformidad con el artículo 20.3 de los presentes Estatutos Sociales, podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en este apartado se pondrán en conocimiento de los accionistas junto con la convocatoria.
4. La asistencia ~~personal~~ a la Junta General del accionista o de su representante tendrá el valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia.

ARTÍCULO 26.- PRESIDENCIA Y SECRETARÍA DE LA JUNTA GENERAL

Serán Presidente y Secretario de la Junta General de accionistas, quien al tiempo de su celebración sean respectivamente Presidente y Secretario del Consejo de Administración, o por la persona en que estos deleguen de conformidad con lo indicado en el Reglamento de la Junta General. En su defecto, serán nombrados Presidente de la Junta General de accionistas el consejero asistente con mayor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de mayor edad, y Secretario de la Junta General de accionistas el consejero asistente con menor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de menor edad.

ARTÍCULO 27.- LISTA DE ASISTENTES

1. Antes de entrar en el orden del día, se formará por el Secretario de la Junta General la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren a la Junta.
2. Al final de la lista, se determinará el número total de accionistas, presentes o representados, así como el importe del capital del que son titulares o que representan, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto.
3. Si la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la Junta General, se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el Secretario con el visto bueno del Presidente de la Junta.

4. La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos, se consignará en la propia acta el medio utilizado, y se extenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente de la Junta.

ARTÍCULO 28.- DESARROLLO DE LAS SESIONES Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1. El Presidente someterá a deliberación de los accionistas reunidos en Junta General los asuntos incluidos en el orden del día y dirigirá los debates e intervenciones, tanto presenciales como las realizadas por medios telemáticos. A tal efecto, gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina para que la reunión se desarrolle de forma ordenada.
2. ~~Cualquier accionista~~ Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 bis para el caso de las Juntas celebradas con carácter exclusivamente telemático, cualquier accionista que asista presencialmente a la Junta podrá asimismo intervenir en la deliberación de los puntos del orden del día, si bien el Presidente, en uso de sus facultades, se halla autorizado para adoptar medidas de orden tales como la limitación del tiempo de uso de la palabra, la fijación de turnos o el cierre de las intervenciones. Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido a juicio del Presidente, este lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente ajustándose, en su caso, a las reglas de desarrollo que pudieran preverse en el Reglamento de la Junta General de accionistas.
3. Cada acción con derecho de voto presente o representado en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto.
4. Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.
5. Para cada acuerdo sometido a votación de la Junta General deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.

ARTÍCULO 29.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL

1. Tras la celebración de cada Junta General de accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, se expedirá el correspondiente Acta, que deberá reflejar los asuntos debatidos, las votaciones practicadas y los acuerdos adoptados. El acta deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. Una vez aprobada tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación. Una vez firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta General, el acta deberá registrarse en el correspondiente

libro especial, de acuerdo con lo especificado con la normativa aplicable en materia de llevanza de libros societarios.

2. El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo, cuando lo exija la Ley, en caso de convocarla para su celebración por medios exclusivamente telemáticos conforme al artículo 20 bis, así como siempre que con cinco (5) días de antelación al previsto para su celebración, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.
3. Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario o, en su caso, por el Vicesecretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, y los acuerdos se elevarán a público por las personas legitimadas para ello.

SECCIÓN II.- EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 30.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Sociedad estará administrada y regida por un Consejo de Administración. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación, en su caso, informará a la Junta General de accionistas.

ARTÍCULO 31.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a doce (12), que será determinado por la Junta General de accionistas. Para ser consejero, no se requerirá la condición de accionista de la Sociedad.
2. Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior.
3. La Junta General de accionistas y el Consejo de Administración procurarán atender el principio de presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición del Consejo de Administración.
4. Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente.
5. El carácter de cada consejero deberá explicarse por el Consejo de Administración ante la Junta General de accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento. En caso de que existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la Sociedad

explicará tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la Sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

ARTÍCULO 32.- DURACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR

1. Los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de cuatro (4) años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
2. El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

ARTÍCULO 33.- COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales a la Junta General de accionistas.
2. El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, como norma general, confiará la gestión ordinaria de la Sociedad a los órganos delegados de administración y demás apoderados generales y concentrará su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.
3. En todo caso, el Consejo de Administración asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión.

ARTÍCULO 34.- DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración nombrará entre sus miembros al Presidente y podrá nombrar a uno o varios Vicepresidentes, quienes, de acuerdo con el orden que establezca el Consejo, sustituirán al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que ejerza el cargo de Secretario. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en la persona que se designe para ejercer el cargo de Secretario, en cuyo caso éste tendrá voz pero no voto.
2. El Consejo de Administración podrá también nombrar potestativamente a un Vicesecretario que podrá ser no consejero.

ARTÍCULO 35.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones y, al menos, trimestralmente y, a iniciativa de su Presidente, cuando

éste lo estime oportuno. El Consejo de Administración deberá reunirse asimismo cuando lo soliciten, al menos, un tercio (1/3) de sus miembros, en cuyo caso se convocará por el Presidente, por cualquier medio escrito dirigido personalmente a cada consejero, para reunirse dentro de los quince (15) días siguientes a la petición.

2. Los consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiere hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.
3. La convocatoria, que incluirá siempre el orden del día de la sesión y la información relevante que corresponda, se realizará por el Secretario del Consejo de Administración o quien haga sus veces, con la autorización de su Presidente, por cualquier medio que permita su recepción. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres (3) días hábiles. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del consejero la información que se juzgue necesaria.
4. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.
5. Asimismo, si ningún consejero se opone a ello, podrán celebrarse votaciones del Consejo de Administración por escrito y sin sesión.
6. El Consejo de Administración podrá celebrarse telemáticamente en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real.
7. Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al Consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en ~~donde se encuentre el mayor número de consejeros y, en caso de empate, donde se encuentre el Presidente del Consejo de Administración o quien, en su ausencia, la preside~~ el domicilio social.
8. Corresponde al Presidente el derecho de invitar a cualquier tercero, incluso a posibles representantes de la entidad que pudiera gestionar las inversiones de la Sociedad en cada momento para que participe en las reuniones celebradas por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 36.- DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mayoría de sus miembros. La representación se conferirá por escrito, necesariamente a favor de otro consejero, y con carácter especial para cada sesión comunicándolo al Presidente. En caso de que las reuniones del Consejo de Administración se

realizasen por medios telemáticos, será válida la representación realizada a favor de otro consejero, por el mismo medio acordado para la celebración de la reunión.

2. El Presidente regulará los debates, dará la palabra y dirigirá las votaciones.
3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión, excepto cuando la Ley, estos Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración, en su caso, prevean otras mayorías. En caso de empate, el Presidente tendrá voto dirimente.
4. De las sesiones del Consejo de Administración, se levantará acta, que se aprobará por el propio Consejo de Administración al final de la reunión o en otra posterior, y que firmarán, al menos, el Presidente y el Secretario o quienes hagan sus veces. El acta del Consejo se transcribirá al correspondiente libro especial, expidiéndose los certificados de la misma por el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente.

ARTÍCULO 37.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. Los consejeros que no tengan funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir una retribución que consistirá en una cantidad anual fija y dietas por asistencia cuyo importe máximo conjunto determinará la Junta General de Accionistas. Dicha cantidad máxima se mantendrá en tanto no sea modificada por la Junta General. Los consejeros ejecutivos no percibirán una retribución por su condición de consejeros y serán retribuidos conforme a lo dispuesto en el apartado 6 del presente Artículo.
2. La fijación de las cantidades exactas a distribuir entre los distintos consejeros que no tengan funciones ejecutivas, así como de las condiciones para su obtención, dentro del marco de los presentes Estatutos, corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas solo para algunos de ellos, en ~~función del cargo, atención a las~~ funciones y responsabilidades atribuidas, ~~participación en Comisiones dentro del Consejo, clase o categoría de consejeros a los que pertenezcan o especiales circunstancias concurrentes acordadas por el Consejo.~~ a cada uno de ellos.
3. Con independencia de su remuneración, los consejeros tendrán derecho a una compensación por los gastos de desplazamiento que en su caso origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y a las Comisiones de las que formen parte.
4. Los consejeros, tengan o no funciones ejecutivas, podrán ser retribuidos ~~además,~~ por cualquiera de los conceptos a los que tengan derecho, con la entrega de acciones de la Sociedad o de opciones sobre las mismas. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General. El acuerdo expresará, en su caso, el número máximo de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones,

el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.

5. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros en las condiciones usuales y proporcionadas a las circunstancias de la propia Sociedad.
6. Cuando a un miembro del Consejo de Administración se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de cualquier título será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.

En dichos contratos se detallarán todos los conceptos por los que el consejero pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas ~~(incluyendo, en su caso, sueldos, incentivos, bonus, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la Sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro),~~ que podrán consistir en: una retribución fija; una retribución variable, tanto a corto como a medio o largo plazo, en función de la consecución de objetivos de negocio, económico financieros y no financieros, estratégicos o de desempeño personal, o de la evolución del valor de la acción, los activos de la Sociedad o su Grupo o de otras magnitudes ligadas a la cotización; sistemas de previsión y conceptos de retribución diferida, seguros; planes de ahorro; indemnizaciones; incentivos extraordinarios en función de la ejecución del plan de negocio, pactos de exclusividad, de no competencia post-contractual o de permanencia;

La remuneración de los consejeros por el ejercicio de funciones ejecutivas podrá contemplar, entre otros, la entrega de acciones de la Sociedad, de derechos de opciones sobre las mismas o de otros instrumentos retributivos referenciados al valor de la acción o de los activos de la Sociedad o su grupo —previo acuerdo al efecto de la Junta General de Accionistas, en los términos previstos en la Ley—.

El consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato. El importe máximo conjunto pagadero anualmente a los consejeros que desempeñen funciones ejecutivas será determinado por la Junta General de Accionistas y se mantendrá en tanto no sea modificado por la Junta General. Corresponde al Consejo de Administración la determinación individual de la remuneración de cada consejero por el desempeño de las funciones ejecutivas que tenga atribuidas, de conformidad con lo previsto en su contrato, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

SECCIÓN III.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 38.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar entre sus miembros y constituir con carácter permanente una Comisión Ejecutiva, determinando las personas que deben componer dicha comisión, y podrá designar, asimismo, un Consejero Delegado, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la normativa aplicable. En ningún caso podrán ser objeto de delegación, además de las facultades que el Reglamento del Consejo de Administración reserve al pleno del mismo, las facultades que los Estatutos o la Ley establezcan como indelegables, así como las facultades que la Junta General de Accionistas conceda al Consejo de Administración, salvo que fuese expresamente autorizado para ello.
2. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los miembros del Consejo de Administración que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.
3. El Consejo podrá constituir una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia que se especifican en estos Estatutos Sociales y que se desarrollarán, cuando proceda, en el Reglamento del Consejo de Administración.
4. Asimismo, el Consejo podrá constituir otras comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.
5. El Consejo de Administración podrá, igualmente, nombrar y revocar representantes o apoderados.
6. En ningún caso, las Comisiones que pudieran constituirse implicarán una limitación de las facultades atribuidas al Consejo de Administración.

TÍTULO VIII.- CUENTAS ANUALES Y REPARTO DE BENEFICIOS

ARTÍCULO 39.- EJERCICIO SOCIAL Y FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. El ejercicio social comenzará el 1 de enero de cada año y terminará el 31 de diciembre, con excepción del primer ejercicio social de la Sociedad que comenzó el día de su constitución y finalizó el 31 de diciembre siguiente.
2. Las cuentas anuales y el informe de gestión se elaborarán siguiendo la estructura, los principios y las indicaciones contenidas en las disposiciones vigentes.

3. El Consejo de Administración, dentro de los tres (3) primeros meses del ejercicio social, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado y, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán firmarse por todos los consejeros. Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falta, con expresa indicación de la causa.

ARTÍCULO 40.- APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO

1. Las cuentas anuales de la Sociedad así como las cuentas anuales consolidadas se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.
2. La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la LSOCIMI (o la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMIs).
3. Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos Sociales o la Ley, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.
4. Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos, en la LSC y en la LSOCIMI. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración, con las limitaciones establecidas en la ley.
5. La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.
6. La Junta General de accionistas, o el Consejo de Administración en supuestos de distribución de cantidades a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.
7. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción a su proporción en el capital social.

ARTÍCULO 41.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1. Derecho a la percepción de dividendos. Salvo que el correspondiente acuerdo de distribución determine otra cosa, tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los correspondientes registros contables de la Sociedad a las 23:59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.
2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero dentro de los treinta (30) días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.
3. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

- a) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19 Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("BI"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0

Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

- b) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): $19 + 19 \times 0,1(1 - 0,1) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): $21,11 \times 10\% = 2,11$

Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

4. Derecho de compensación. En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

5. Derecho de retención por incumplimiento de las obligaciones de información a efectos fiscales. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para la notificación de la información correspondiente, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8 anterior de los presentes Estatutos Sociales, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez facilitada la información necesaria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se facilitara la información y documentación necesaria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

6. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

ARTÍCULO 42.- DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES APROBADAS

1. Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, se presentarán éstas con la demás documentación que exige la Ley y junto con la oportuna certificación acreditativa de dicha aprobación y aplicación del resultado, para su depósito en el Registro Mercantil en la forma que determina la Ley.
2. El Consejo de Administración procederá a presentar en el Registro Mercantil del domicilio social las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad, así como las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, junto con los correspondientes informes de los auditores de cuentas y demás documentación preceptiva en los términos y plazos previstos por la Ley para su depósito en el citado Registro.

TÍTULO VIII/VII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 43.- CAUSAS DE DISOLUCIÓN

La Sociedad se disolverá:

- a) por acuerdo de la Junta General de accionistas convocada expresamente para ello y adoptado de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos Sociales; y
- b) en cualquiera de los demás casos previstos en la normativa aplicable.

ARTÍCULO 44.- LIQUIDACIÓN

1. Una vez disuelta la Sociedad se abrirá el periodo de liquidación, salvo en los supuestos de fusión o escisión total o cualquier otro de cesión global del activo y el pasivo.
2. En caso de que la Junta General se disuelva por acuerdo de la Junta General de accionistas, la misma Junta General de accionistas que acuerde la disolución de la Sociedad determinará las bases de la liquidación, que se practicará por un número impar de liquidadores, designados al efecto por la Junta General de accionistas.
3. Desde el momento en que la Sociedad se declare en liquidación, cesará la representación del Consejo de Administración para celebrar nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones, asumiendo los liquidadores las funciones que les atribuye la normativa aplicable.
4. Para el desarrollo de la liquidación, división del haber social y cancelación registral, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.
5. La Junta General de accionistas conservará durante el periodo de liquidación, las mismas facultades que durante la vida normal de la Sociedad y tendrá especialmente la facultad de aprobar las cuentas de liquidación y el balance final de liquidación.

6. En relación con los activos y pasivos sobrevenidos tras la liquidación de la Sociedad, así como con la formalización de actos jurídicos tras la cancelación de la Sociedad, será de aplicación lo previsto en la Ley.

TÍTULO ~~XIX~~VIII.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 45.- FUERO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse entre la Sociedad y los accionistas por razón de los asuntos sociales, tanto la Sociedad como los accionistas, con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente al fuero judicial de la sede del domicilio social de la Sociedad, salvo en los casos en que la normativa aplicable imponga otro fuero.

TÍTULO ~~XXIX~~.- OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 46.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en ~~el Mercado Alternativo Bursátil~~ BME MTF Equity, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado ~~secundario oficial~~ regulado español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación ~~del Mercado Alternativo Bursátil~~ de BME MTF Equity.

ARTÍCULO 47.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.
2. Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.
3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
4. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas ~~del Mercado Alternativo Bursátil~~ de BME MTF Equity desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.

ARTÍCULO 48.- PACTOS PARASOCIALES

1. El accionista comunicará a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.
2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas ~~del Mercado~~ ~~Alternativo Bursátil~~ [de BME MTF Equity](#) desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.



Millennium Hotels
Real Estate

ANEXO II
NUEVA VERSIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES CON LAS MODIFICACIONES
PROPUESTAS A LA JUNTA GENERAL



ESTATUTOS SOCIALES DE

MILLENNIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA



Millennium Hotels
Real Estate

ÍNDICE

TITULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO	5
ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN SOCIAL Y NORMATIVA APLICABLE	5
ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL	5
ARTÍCULO 3.- DOMICILIO SOCIAL Y PÁGINA WEB CORPORATIVA	6
ARTÍCULO 4.- DURACIÓN	6
TÍTULO II.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.....	7
ARTÍCULO 5.- CAPITAL SOCIAL	7
ARTÍCULO 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES	7
ARTÍCULO 7.- CONDICIÓN DE ACCIONISTA.....	7
ARTÍCULO 8.- INFORMACIÓN A EFECTOS FISCALES.....	8
ARTÍCULO 9.- COPROPIEDAD Y DERECHOS REALES SOBRE LAS ACCIONES	10
ARTÍCULO 10.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES.....	11
ARTÍCULO 11.- DESEMBOLSOS PENDIENTES Y MORA DEL ACCIONISTA	11
TITULO III.- AUMENTO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL	12
ARTÍCULO 12.-AUMENTO DE CAPITAL	12
ARTÍCULO 13.- CAPITAL AUTORIZADO	12
ARTÍCULO 14.-REDUCCIÓN DE CAPITAL	12
TÍTULO IV.- OBLIGACIONES Y OTROS VALORES.....	13
ARTÍCULO 15.-EMISIÓN DE OBLIGACIONES.....	13
TÍTULO V.- RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.....	13
ARTÍCULO 16.-ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD	13
SECCIÓN I.- LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	14
ARTÍCULO 17.-JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	14
ARTÍCULO 18.-CLASES DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS	14
ARTÍCULO 19.- CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS	14
ARTÍCULO 20.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN.....	15
ARTÍCULO 20 BIS.- JUNTA EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA.....	16
ARTÍCULO 21.- CONSTITUCIÓN	17



Millennium Hotels
Real Estate

ARTÍCULO 22.- JUNTA GENERAL UNIVERSAL	17
ARTÍCULO 23.- IGUALDAD DE TRATO	17
ARTÍCULO 24.- DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS	17
ARTÍCULO 25.- VOTO A DISTANCIA	18
ARTÍCULO 26.- PRESIDENCIA Y SECRETARÍA DE LA JUNTA GENERAL	19
ARTÍCULO 27.- LISTA DE ASISTENTES.....	19
ARTÍCULO 28.- DESARROLLO DE LAS SESIONES Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS	20
ARTÍCULO 29.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL	20
SECCIÓN II.- EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	21
ARTÍCULO 30.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	21
ARTÍCULO 31.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	21
ARTÍCULO 32.- DURACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR	21
ARTÍCULO 33.- COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	22
ARTÍCULO 34.- DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	22
ARTÍCULO 35.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	22
ARTÍCULO 36.- DESARROLLO DE LAS SESIONES	23
ARTÍCULO 37.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS	24
SECCIÓN III.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	25
ARTÍCULO 38.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	25
TÍTULO VII.- CUENTAS ANUALES Y REPARTO DE BENEFICIOS	26
ARTÍCULO 39.- EJERCICIO SOCIAL Y FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.....	26
ARTÍCULO 40.- APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO	26
ARTÍCULO 41.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	27
ARTÍCULO 42.- DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES APROBADAS	29
TÍTULO VIII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN	29
ARTÍCULO 43.- CAUSAS DE DISOLUCIÓN	29
ARTÍCULO 44.- LIQUIDACIÓN.....	29
TÍTULO XIX.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	30



Millennium Hotels
Real Estate

ARTÍCULO 45.- FUERO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	30
TÍTULO XX.- OTRAS DISPOSICIONES	30
ARTÍCULO 46.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN	30
ARTÍCULO 47.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS	30
ARTÍCULO 48.- PACTOS PARASOCIALES	31



ESTATUTOS SOCIALES DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA

TITULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO

ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN SOCIAL Y NORMATIVA APLICABLE

La sociedad se denomina MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante, la “**Sociedad**”), y se rige por los presentes Estatutos y, supletoriamente, por los preceptos 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 “**LSC**”), la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, la “**LSOCIMI**”), y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL

1. Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:
 - a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
 - b) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, “**SOCIMI**”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
 - c) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la LSOCIMI;
 - d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
2. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o

aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, entre ellas:

- a) la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;
 - b) la construcción completa de edificaciones; y
 - c) la adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.
3. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.
4. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de forma directa o indirecta, y mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

ARTÍCULO 3.- DOMICILIO SOCIAL Y PÁGINA WEB CORPORATIVA

1. El domicilio social se fija en Paseo de la Castellana nº 102, 2º, 28046, Madrid, donde radicará el centro de la efectiva administración y dirección de la Sociedad.
2. Sin perjuicio de las facultades que los Estatutos Sociales establecen a favor de la Junta General de accionistas, el Consejo de Administración podrá trasladar el domicilio social dentro del territorio nacional, así como establecer, suprimir o trasladar establecimientos comerciales, administrativos o de depósito, agencias, representaciones, delegaciones o sucursales, en cualquier punto del territorio nacional español y del extranjero.
3. La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos de información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.
4. La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 4.- DURACIÓN

La Sociedad tendrá una duración indefinida y se considerará como fecha de inicio de su actividad la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de constitución.

TÍTULO II.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

ARTÍCULO 5.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Sociedad se fija en la cantidad de cincuenta y cuatro millones seiscientos un mil ciento un EUROS (54.601.101 €), dividido en cincuenta y cuatro millones seiscientos un mil ciento una (54.601.101) acciones, de un EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

ARTÍCULO 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES

1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. El régimen de representación de las acciones por medio de anotaciones en cuenta se regirá por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento. La llevanza del registro contable de las acciones corresponderá a un depositario central de valores y a sus entidades participantes.
2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.
3. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.
4. La Sociedad o un tercero nombrado por la sociedad tendrán derecho a obtener en cualquier momento del depositario central de valores la información que permita determinar la identidad de sus accionistas, con el fin de comunicarse directamente con ellos con vistas a facilitar el ejercicio de sus derechos y su implicación en la Sociedad, con el contenido mínimo que establece la Ley.
5. En el caso de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado o en su condición de intermediario financiero, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre ellas.

ARTÍCULO 7.- CONDICIÓN DE ACCIONISTA

1. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica la aceptación de estos Estatutos Sociales y de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos Estatutos Sociales y a la normativa aplicable.
2. En los términos establecidos en la normativa aplicable y, salvo en los casos en ella previstos, cada acción confiere a su titular, como mínimo, los siguientes derechos:

- a) Participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad.
- b) Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.
- c) Asistencia, votación en las Juntas Generales e impugnación de los acuerdos sociales, todo ello de acuerdo con los términos establecidos en estos Estatutos Sociales.
- d) Información, en los términos establecidos por la normativa vigente.

ARTÍCULO 8.- INFORMACIÓN A EFECTOS FISCALES

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las obligaciones de información que se describen a continuación:

1. Accionistas titulares de participaciones significativas:

- a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "**Participación Significativa**"); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración de la Sociedad.
- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de cualesquiera derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista o el titular de los derechos económicos afectado deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:
 - i. Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
 - ii. Un certificado expedido por persona con poder suficiente, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad,

junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

- f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad por actos *inter vivos* o *mortis causa*.
- g) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado (a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

2. Accionistas sujetos a regímenes especiales

- a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.
- b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo (a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de cualesquiera derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un “**Requerimiento de Información**”) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le

requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo (a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

- e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el artículo 8.2 de los presentes Estatutos Sociales, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.
 - f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los apartados a) a e) precedentes, el Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las “**Acciones Incumplidoras**”) de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, será exigible desde el momento en que sea acordada por el Consejo de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir.
3. Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad ya sea por actos *inter vivos* o *mortis causa*.

ARTÍCULO 9.- COPROPIEDAD Y DERECHOS REALES SOBRE LAS ACCIONES

1. El régimen de copropiedad, el usufructo, la prenda y embargo de las acciones de la Sociedad se regirán por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento.
2. Dado que las acciones son indivisibles, los copropietarios de acciones y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas, deberán designar a una sola persona para el ejercicio de los correspondientes derechos de accionista y notificar fehacientemente su identidad a la Sociedad.
3. Los copropietarios de acciones y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas, responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista.

4. La constitución de derechos reales limitados u otra clase de gravámenes sobre valores representados por medio de anotaciones en cuenta deberá inscribirse en la cuenta correspondiente. La inscripción de la prenda equivale al desplazamiento posesorio del título. La constitución del derecho o gravamen será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la correspondiente inscripción.

ARTÍCULO 10.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

1. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.
2. La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se hayan practicado las correspondientes inscripciones. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta.
3. El accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.
4. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

ARTÍCULO 11.- DESEMBOLSOS PENDIENTES Y MORA DEL ACCIONISTA

1. En caso de que existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al desembolso en la forma y dentro del plazo que determine el Consejo de Administración.
2. El Consejo de Administración deberá acordar el pago de la parte del capital no desembolsado en el plazo máximo de cinco años a contar de la fecha del acuerdo del correspondiente aumento del capital.
3. El accionista que se halle en mora en el pago de los desembolsos pendientes tendrá derecho de asistencia a las Juntas Generales, si bien no podrá ejercitar el derecho de voto y el importe de sus acciones será deducido del capital social para el cómputo del quórum. El referido accionista tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.

Una vez abonado el importe de los desembolsos pendientes junto con los intereses adeudados, podrá el accionista reclamar el pago de los dividendos no prescritos, pero no la suscripción preferente, si el plazo para su ejercicio ya hubiere transcurrido.

TITULO III.- AUMENTO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL

ARTÍCULO 12.-AUMENTO DE CAPITAL

1. El capital social podrá ser aumentado por acuerdo de la Junta General de accionistas, de conformidad con los requisitos establecidos por la normativa aplicable y los presentes Estatutos Sociales. El aumento podrá llevarse a efecto por emisión de nuevas acciones o por elevación del valor nominal de las ya existentes, y el contravalor de la ampliación podrá consistir en aportaciones dinerarias o no dinerarias al patrimonio social, incluida la compensación de créditos frente a la Sociedad, o en la transformación de reservas en capital social. El aumento podrá realizarse en parte con cargo a nuevas aportaciones y en parte con cargo a reservas.
2. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley, en los casos en que el interés de la Sociedad así lo exija, la Junta General, al decidir un aumento de capital por aportaciones dinerarias, podrá acordar la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente. Para la validez de este acuerdo habrá de respetarse lo dispuesto en las previsiones legales que resulten de aplicación.

ARTÍCULO 13.- CAPITAL AUTORIZADO

1. La Junta General podrá, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta, todo ello dentro de las limitaciones que establece la Ley. El Consejo de Administración podrá hacer uso en todo o en parte de dicha delegación, o incluso abstenerse de ejecutarla en consideración a las condiciones del mercado, de la propia Sociedad o de algún hecho o acontecimiento de especial relevancia que justifique a su juicio tal decisión, dando cuenta de ello a la primera Junta General de accionistas que se celebre una vez concluido el plazo otorgado para su ejecución.
2. La Junta General podrá, con los requisitos establecidos para la modificación de estatutos sociales, delegar en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social, hasta una cifra determinada, en la oportunidad y cuantía que decida, con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley. La delegación podrá incluir la facultad de excluir el derecho de preferencia, que no podrá referirse a más del 20% del capital social en el momento de la autorización.

ARTÍCULO 14.-REDUCCIÓN DE CAPITAL

1. El capital social podrá reducirse mediante acuerdo de la Junta General de accionistas, adoptado de conformidad con lo establecido en la Ley y en los presentes Estatutos.

2. La reducción de capital podrá realizarse mediante la disminución del valor nominal de las acciones, mediante su amortización o su agrupación para canjearlas, y puede tener por finalidad la devolución del valor de las aportaciones, la condonación de la obligación de realizar aportaciones pendientes, la constitución o incremento de la reserva legal o de las reservas voluntarias o el restablecimiento del equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas.

TÍTULO IV.- OBLIGACIONES Y OTROS VALORES

ARTÍCULO 15.-EMISIÓN DE OBLIGACIONES

1. La Sociedad puede emitir y garantizar series numeradas de obligaciones u otros valores que reconozcan o creen una deuda, en los términos y con los límites legalmente establecidos.
2. El Consejo de Administración será competente para acordar la emisión y admisión a negociación de obligaciones, así como para acordar el otorgamiento de garantías de la emisión de obligaciones.
3. La Sociedad podrá emitir obligaciones convertibles en acciones, siempre que la Junta General determine las bases y modalidades de la conversión y acuerde aumentar el capital en la cuantía necesaria. Los administradores deberán redactar con anterioridad a la convocatoria de la Junta un informe que explique las bases y modalidades de la conversión, que deberá ser acompañado, cuando la Ley así lo requiera, por otro de un auditor de cuentas, distinto al auditor de la Sociedad, designado a tal efecto por el Registro Mercantil,.
4. Con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley, la Junta General podrá delegar en el Consejo la facultad de emitir obligaciones convertibles y/o canjeables. La delegación podrá incluir la facultad de excluir el derecho de preferencia, en los términos previstos en la Ley. Asimismo, y también con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley, la Junta General podrá autorizar al Consejo para determinar el momento en que deba llevarse a efecto la emisión acordada, y fijar las demás condiciones no previstas en el acuerdo de la Junta.

TÍTULO V.- RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 16.-ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

1. Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les asignan en la Ley y en los presentes Estatutos Sociales, y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinen.
2. Las competencias que no hayan sido legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de accionistas corresponden al Consejo de Administración.
3. La regulación legal y estatutaria de los citados órganos podrá desarrollarse y completarse, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, en su caso, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo, en su caso.

SECCIÓN I.- LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ARTÍCULO 17.-JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1. La Junta General de accionistas, debidamente convocada y constituida, es el órgano que representa a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, así como sobre aquellos asuntos que el Consejo de Administración decida someter a su consideración, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación y acciones establecidos en la normativa aplicable.
2. La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y por el Reglamento de la Junta General de accionistas que en su caso pueda aprobarse con la finalidad de completar y desarrollar la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El Reglamento de la Junta General de accionistas será de preceptiva aprobación por la Junta General de accionistas.

ARTÍCULO 18.-CLASES DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

1. Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.
2. La Junta General de accionistas ordinaria se reunirá necesariamente una vez al año dentro de los seis (6) primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, todo ello sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.
3. Toda Junta General de accionistas que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General de accionistas extraordinaria y se reunirá siempre que sea convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad a iniciativa propia o bien en virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

ARTÍCULO 19.- CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

1. Las Juntas Generales de accionistas serán convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos, un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente de este artículo y los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior. En cualquier caso, se garantizará un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre los accionistas.

2. De acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, el anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha y hora, el lugar de celebración (en su caso), el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y la forma en que se celebrará la Junta General, estableciendo si será de forma presencial, si se permitirá la asistencia por medios telemáticos o, en su caso, si se celebrará de manera exclusivamente telemática conforme a lo previsto en el artículo 20 bis. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez (10) días de antelación a la fecha de la reunión.
3. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria en los términos previstos por la Ley.
4. El Consejo de Administración podrá convocar una Junta General Extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocar la Junta General de accionistas cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el Consejo de Administración. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto por la normativa aplicable.
5. Por lo que se refiere a la convocatoria judicial de las Juntas Generales de accionistas, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.
6. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.

ARTÍCULO 20.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN

1. La Junta General de accionistas se celebrará en el lugar y día que indique la convocatoria, que podrá ser en cualquier parte del territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 bis.
2. La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será necesario reiterar

en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley o en los Estatutos Sociales para su válida constitución. La Junta General de accionistas podrá asimismo suspenderse temporalmente en los casos y forma previstos en su reglamento.

3. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 bis, la asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea, y la emisión del voto electrónico a distancia durante su celebración, estarán admitidos en todo momento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General y siempre que el Consejo de Administración así lo acuerde con ocasión de cada convocatoria.

Por lo que respecta a las condiciones técnicas necesarias para la correcta celebración de la Junta en tales supuestos, el Reglamento de la Junta General de accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la facultad de determinar cuándo, atendido el estado de la técnica, las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas permiten, con las adecuadas garantías, la asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea y la emisión del voto electrónico a distancia durante la celebración de la reunión. Asimismo, el Reglamento de la Junta General de accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la regulación, con respeto a la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de accionistas, de todos los aspectos procedimentales necesarios, incluyendo, entre otras cuestiones, la antelación mínima con la que se deberá realizar la conexión para considerar al accionista como presente, el procedimiento y reglas aplicables para que los accionistas que asistan a distancia puedan ejercitar sus derechos, los requisitos de identificación exigibles para los asistentes a distancia y su influencia en el sistema de formación de la lista de asistentes.

4. La Junta General de accionistas podrá, asimismo, suspenderse temporalmente en los casos y forma previstos en su Reglamento.

ARTÍCULO 20 BIS.- JUNTA EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA

1. Cuando así lo decida el Consejo de Administración y en las condiciones previstas en la normativa aplicable, la Junta General podrá convocarse para su celebración de forma exclusivamente telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en el párrafo siguiente.
2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en cada momento bajo la normativa aplicable, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de intervención, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad, especialmente el número de sus accionistas. En caso de que la Junta General se convoque para su celebración por medios exclusivamente telemáticos, se entenderá celebrada en el domicilio social.

ARTÍCULO 21.- CONSTITUCIÓN

1. La Junta General de accionistas, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen un quorum de constitución superior.
2. Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia de conformidad con lo previsto en estos Estatutos serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate.
3. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General de accionistas no afectarán a la validez de su constitución.

ARTÍCULO 22.- JUNTA GENERAL UNIVERSAL

La Junta General de accionistas se entenderá, en todo caso, convocada y quedará válidamente constituida para conocer y resolver cualquier asunto, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración, cualquiera que sea el lugar y la fecha de la misma.

ARTÍCULO 23.- IGUALDAD DE TRATO

La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición en cuanto a la información, participación y ejercicio del derecho de voto en la Junta General de accionistas.

ARTÍCULO 24.- DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

1. Todos los accionistas de la Sociedad tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.
2. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se registrarán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de accionistas y en el anuncio de convocatoria, en su caso.
3. Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.

4. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir, presencial o, en su caso, telemáticamente, a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.
5. El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia, presencial o, en su caso, telemática, de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente. La Junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización.
6. Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, en los términos que establezca el Consejo de Administración, aunque ésta no sea accionista, representación que deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta.
7. La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.
8. Asimismo, el otorgamiento de la representación para cualquier clase de Junta General podrá efectuarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas. La Sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.
9. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.
10. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta y admitir o rechazar la validez de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia o documento acreditativo de la asistencia o representación, así como de los medios equivalentes previstos para la acreditación y participación por medios telemáticos, pudiendo delegar esta función en el Secretario.
11. La representación es siempre revocable y la asistencia del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

ARTÍCULO 25.- VOTO A DISTANCIA

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir a distancia su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas mediante correspondencia postal o cualquier otro medio de comunicación a distancia

que, garantizando debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas. En su caso, el Reglamento de la Junta General de accionistas regulará la forma de ejercitar de esta facultad.

2. Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
3. El Consejo de Administración, de conformidad con el artículo 20.3 de los presentes Estatutos Sociales, podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en este apartado se pondrán en conocimiento de los accionistas junto con la convocatoria.
4. La asistencia a la Junta General del accionista o de su representante tendrá el valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia.

ARTÍCULO 26.- PRESIDENCIA Y SECRETARÍA DE LA JUNTA GENERAL

Serán Presidente y Secretario de la Junta General de accionistas, quien al tiempo de su celebración sean respectivamente Presidente y Secretario del Consejo de Administración, o por la persona en que estos deleguen de conformidad con lo indicado en el Reglamento de la Junta General. En su defecto, serán nombrados Presidente de la Junta General de accionistas el consejero asistente con mayor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de mayor edad, y Secretario de la Junta General de accionistas el consejero asistente con menor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de menor edad.

ARTÍCULO 27.- LISTA DE ASISTENTES

1. Antes de entrar en el orden del día, se formará por el Secretario de la Junta General la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren a la Junta.
2. Al final de la lista, se determinará el número total de accionistas, presentes o representados, así como el importe del capital del que son titulares o que representan, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto.
3. Si la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la Junta General, se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el Secretario con el visto bueno del Presidente de la Junta.
4. La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos, se consignará en la propia acta el medio utilizado, y se extenderá en la cubierta

precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente de la Junta.

ARTÍCULO 28.- DESARROLLO DE LAS SESIONES Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1. El Presidente someterá a deliberación de los accionistas reunidos en Junta General los asuntos incluidos en el orden del día y dirigirá los debates e intervenciones, tanto presenciales como las realizadas por medios telemáticos. A tal efecto, gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina para que la reunión se desarrolle de forma ordenada.
2. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20 bis para el caso de las Juntas celebradas con carácter exclusivamente telemático, cualquier accionista que asista presencialmente a la Junta podrá asimismo intervenir en la deliberación de los puntos del orden del día, si bien el Presidente, en uso de sus facultades, se halla autorizado para adoptar medidas de orden tales como la limitación del tiempo de uso de la palabra, la fijación de turnos o el cierre de las intervenciones. Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido a juicio del Presidente, este lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente ajustándose, en su caso, a las reglas de desarrollo que pudieran preverse en el Reglamento de la Junta General de accionistas.
3. Cada acción con derecho de voto presente o representado en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto.
4. Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.
5. Para cada acuerdo sometido a votación de la Junta General deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.

ARTÍCULO 29.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL

1. Tras la celebración de cada Junta General de accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, se expedirá el correspondiente Acta, que deberá reflejar los asuntos debatidos, las votaciones practicadas y los acuerdos adoptados. El acta deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. Una vez aprobada tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación. Una vez firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta General, el acta deberá registrarse en el correspondiente libro especial, de acuerdo con lo especificado con la normativa aplicable en materia de llevanza de libros societarios.
2. El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo, cuando lo exija la Ley, en caso de

convocarla para su celebración por medios exclusivamente telemáticos conforme al artículo 20 bis, así como siempre que con cinco (5) días de antelación al previsto para su celebración, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.

3. Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario o, en su caso, por el Vicesecretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, y los acuerdos se elevarán a público por las personas legitimadas para ello.

SECCIÓN II.- EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 30.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Sociedad estará administrada y regida por un Consejo de Administración. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación, en su caso, informará a la Junta General de accionistas.

ARTÍCULO 31.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a doce (12), que será determinado por la Junta General de accionistas. Para ser consejero, no se requerirá la condición de accionista de la Sociedad.
2. Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior.
3. La Junta General de accionistas y el Consejo de Administración procurarán atender el principio de presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición del Consejo de Administración.
4. Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente.
5. El carácter de cada consejero deberá explicarse por el Consejo de Administración ante la Junta General de accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento. En caso de que existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la Sociedad explicará tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la Sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

ARTÍCULO 32.- DURACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR

1. Los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de cuatro (4) años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

2. El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

ARTÍCULO 33.- COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales a la Junta General de accionistas.
2. El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, como norma general, confiará la gestión ordinaria de la Sociedad a los órganos delegados de administración y demás apoderados generales y concentrará su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.
3. En todo caso, el Consejo de Administración asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión.

ARTÍCULO 34.- DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración nombrará entre sus miembros al Presidente y podrá nombrar a uno o varios Vicepresidentes, quienes, de acuerdo con el orden que establezca el Consejo, sustituirán al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que ejerza el cargo de Secretario. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en la persona que se designe para ejercer el cargo de Secretario, en cuyo caso éste tendrá voz pero no voto.
2. El Consejo de Administración podrá también nombrar potestativamente a un Vicesecretario que podrá ser no consejero.

ARTÍCULO 35.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones y, al menos, trimestralmente y, a iniciativa de su Presidente, cuando éste lo estime oportuno. El Consejo de Administración deberá reunirse asimismo cuando lo soliciten, al menos, un tercio (1/3) de sus miembros, en cuyo caso se convocará por el Presidente, por cualquier medio escrito dirigido personalmente a cada consejero, para reunirse dentro de los quince (15) días siguientes a la petición.
2. Los consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiere hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

3. La convocatoria, que incluirá siempre el orden del día de la sesión y la información relevante que corresponda, se realizará por el Secretario del Consejo de Administración o quien haga sus veces, con la autorización de su Presidente, por cualquier medio que permita su recepción. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres (3) días hábiles. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del consejero la información que se juzgue necesaria.
4. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.
5. Asimismo, si ningún consejero se opone a ello, podrán celebrarse votaciones del Consejo de Administración por escrito y sin sesión.
6. El Consejo de Administración podrá celebrarse telemáticamente en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real.
7. Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al Consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social.
8. Corresponde al Presidente el derecho de invitar a cualquier tercero, incluso a posibles representantes de la entidad que pudiera gestionar las inversiones de la Sociedad en cada momento para que participe en las reuniones celebradas por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 36.- DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mayoría de sus miembros. La representación se conferirá por escrito, necesariamente a favor de otro consejero, y con carácter especial para cada sesión comunicándolo al Presidente. En caso de que las reuniones del Consejo de Administración se realizasen por medios telemáticos, será válida la representación realizada a favor de otro consejero, por el mismo medio acordado para la celebración de la reunión.
2. El Presidente regulará los debates, dará la palabra y dirigirá las votaciones.
3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión, excepto cuando la Ley, estos Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración, en su caso, prevean otras mayorías. En caso de empate, el Presidente tendrá voto dirimente.
4. De las sesiones del Consejo de Administración, se levantará acta, que se aprobará por el propio Consejo de Administración al final de la reunión o en otra posterior, y que firmarán, al menos, el Presidente y el Secretario o quienes hagan sus veces. El acta del Consejo se transcribirá al

correspondiente libro especial, expidiéndose los certificados de la misma por el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente.

ARTÍCULO 37.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. Los consejeros que no tengan funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir una retribución que consistirá en una cantidad anual fija y dietas por asistencia cuyo importe máximo conjunto determinará la Junta General de Accionistas. Dicha cantidad máxima se mantendrá en tanto no sea modificada por la Junta General. Los consejeros ejecutivos no percibirán una retribución por su condición de consejeros y serán retribuidos conforme a lo dispuesto en el apartado 6 del presente Artículo.
2. La fijación de las cantidades exactas a distribuir entre los distintos consejeros que no tengan funciones ejecutivas, así como de las condiciones para su obtención, dentro del marco de los presentes Estatutos, corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas solo para algunos de ellos, en atención a las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos.
3. Con independencia de su remuneración, los consejeros tendrán derecho a una compensación por los gastos de desplazamiento que en su caso origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y a las Comisiones de las que formen parte.
4. Los consejeros, tengan o no funciones ejecutivas, podrán ser retribuidos, por cualquiera de los conceptos a los que tengan derecho, con la entrega de acciones de la Sociedad o de opciones sobre las mismas. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General. El acuerdo expresará, en su caso, el número máximo de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.
5. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros en las condiciones usuales y proporcionadas a las circunstancias de la propia Sociedad.
6. Cuando a un miembro del Consejo de Administración se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de cualquier título será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.

En dichos contratos se detallarán todos los conceptos por los que el consejero pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, que podrán consistir en: una retribución fija; una retribución variable, tanto a corto como a medio o largo plazo, en función de la consecución de objetivos de negocio, económico financieros y no financieros, estratégicos o de desempeño personal, o de la evolución del valor de la acción, los activos de la Sociedad o su Grupo o de otras magnitudes

ligadas a la cotización; sistemas de previsión y conceptos de retribución diferida, seguros; planes de ahorro; indemnizaciones; incentivos extraordinarios en función de la ejecución del plan de negocio, pactos de exclusividad, de no competencia post-contractual o de permanencia;

La remuneración de los consejeros por el ejercicio de funciones ejecutivas podrá contemplar, entre otros, la entrega de acciones de la Sociedad, de derechos de opciones sobre las mismas o de otros instrumentos retributivos referenciados al valor de la acción o de los activos de la Sociedad o su grupo —previo acuerdo al efecto de la Junta General de Accionistas, en los términos previstos en la Ley—.

El consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato. El importe máximo conjunto pagadero anualmente a los consejeros que desempeñen funciones ejecutivas será determinado por la Junta General de Accionistas y se mantendrá en tanto no sea modificado por la Junta General. Corresponde al Consejo de Administración la determinación individual de la remuneración de cada consejero por el desempeño de las funciones ejecutivas que tenga atribuidas, de conformidad con lo previsto en su contrato, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

SECCIÓN III.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 38.- ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar entre sus miembros y constituir con carácter permanente una Comisión Ejecutiva, determinando las personas que deben componer dicha comisión, y podrá designar, asimismo, un Consejero Delegado, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la normativa aplicable. En ningún caso podrán ser objeto de delegación, además de las facultades que el Reglamento del Consejo de Administración reserve al pleno del mismo, las facultades que los Estatutos o la Ley establezcan como indelegables, así como las facultades que la Junta General de Accionistas conceda al Consejo de Administración, salvo que fuese expresamente autorizado para ello.
2. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los miembros del Consejo de Administración que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.
3. El Consejo podrá constituir una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia que se especifican en estos Estatutos Sociales y que se desarrollarán, cuando proceda, en el Reglamento del Consejo de Administración.

4. Asimismo, el Consejo podrá constituir otras comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.
5. El Consejo de Administración podrá, igualmente, nombrar y revocar representantes o apoderados.
6. En ningún caso, las Comisiones que pudieran constituirse implicarán una limitación de las facultades atribuidas al Consejo de Administración.

TÍTULO VI.- CUENTAS ANUALES Y REPARTO DE BENEFICIOS

ARTÍCULO 39.- EJERCICIO SOCIAL Y FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. El ejercicio social comenzará el 1 de enero de cada año y terminará el 31 de diciembre, con excepción del primer ejercicio social de la Sociedad que comenzó el día de su constitución y finalizó el 31 de diciembre siguiente.
2. Las cuentas anuales y el informe de gestión se elaborarán siguiendo la estructura, los principios y las indicaciones contenidas en las disposiciones vigentes.
3. El Consejo de Administración, dentro de los tres (3) primeros meses del ejercicio social, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado y, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán firmarse por todos los consejeros. Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falta, con expresa indicación de la causa.

ARTÍCULO 40.- APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO

1. Las cuentas anuales de la Sociedad así como las cuentas anuales consolidadas se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.
2. La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la LSOCIMI (o la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMIs).
3. Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos Sociales o la Ley, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.
4. Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos, en la LSC y en la LSOCIMI. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración, con las limitaciones establecidas en la ley.

5. La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.
6. La Junta General de accionistas, o el Consejo de Administración en supuestos de distribución de cantidades a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.
7. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción a su proporción en el capital social.

ARTÍCULO 41.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1. Derecho a la percepción de dividendos. Salvo que el correspondiente acuerdo de distribución determine otra cosa, tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los correspondientes registros contables de la Sociedad a las 23:59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.
2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero dentro de los treinta (30) días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.
3. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la LSOCIMI, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

- a) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19 Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0

Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

- b) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): $19 + 19 \times 0,1(1 - 0,1) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): $21,11 \times 10\% = 2,11$

Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

4. Derecho de compensación. En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

5. Derecho de retención por incumplimiento de las obligaciones de información a efectos fiscales. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para

la notificación de la información correspondiente, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8 anterior de los presentes Estatutos Sociales, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez facilitada la información necesaria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se facilitara la información y documentación necesaria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

6. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

ARTÍCULO 42.- DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES APROBADAS

1. Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, se presentarán éstas con la demás documentación que exige la Ley y junto con la oportuna certificación acreditativa de dicha aprobación y aplicación del resultado, para su depósito en el Registro Mercantil en la forma que determina la Ley.
2. El Consejo de Administración procederá a presentar en el Registro Mercantil del domicilio social las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad, así como las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, junto con los correspondientes informes de los auditores de cuentas y demás documentación preceptiva en los términos y plazos previstos por la Ley para su depósito en el citado Registro.

TÍTULO VII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 43.- CAUSAS DE DISOLUCIÓN

La Sociedad se disolverá:

- a) por acuerdo de la Junta General de accionistas convocada expresamente para ello y adoptado de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos Sociales; y
- b) en cualquiera de los demás casos previstos en la normativa aplicable.

ARTÍCULO 44.- LIQUIDACIÓN

1. Una vez disuelta la Sociedad se abrirá el periodo de liquidación, salvo en los supuestos de fusión o escisión total o cualquier otro de cesión global del activo y el pasivo.
2. En caso de que la Junta General se disuelva por acuerdo de la Junta General de accionistas, la misma Junta General de accionistas que acuerde la disolución de la Sociedad determinará las bases

de la liquidación, que se practicará por un número impar de liquidadores, designados al efecto por la Junta General de accionistas.

3. Desde el momento en que la Sociedad se declare en liquidación, cesará la representación del Consejo de Administración para celebrar nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones, asumiendo los liquidadores las funciones que les atribuye la normativa aplicable.
4. Para el desarrollo de la liquidación, división del haber social y cancelación registral, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.
5. La Junta General de accionistas conservará durante el periodo de liquidación, las mismas facultades que durante la vida normal de la Sociedad y tendrá especialmente la facultad de aprobar las cuentas de liquidación y el balance final de liquidación.
6. En relación con los activos y pasivos sobrevenidos tras la liquidación de la Sociedad, así como con la formalización de actos jurídicos tras la cancelación de la Sociedad, será de aplicación lo previsto en la Ley.

TÍTULO VIII.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 45.- FUERO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse entre la Sociedad y los accionistas por razón de los asuntos sociales, tanto la Sociedad como los accionistas, con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente al fuero judicial de la sede del domicilio social de la Sociedad, salvo en los casos en que la normativa aplicable imponga otro fuero.

TÍTULO IX.- OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 46.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en BME MTF Equity, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME MTF Equity.

ARTÍCULO 47.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

2. Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.
3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
4. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME MTF Equity desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.

ARTÍCULO 48.- PACTOS PARASOCIALES

1. El accionista comunicará a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.
2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME MTF Equity desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (la “**Sociedad**”), previo informe de la Comisión de Auditoría de la Sociedad, con el objeto de justificar las propuestas de modificación del Reglamento de la Junta General de Accionistas que se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas bajo el punto tercero del orden del día, cuya celebración está prevista para el día 29 de junio de 2021, a las 12:00 horas, en segunda convocatoria. Este informe se pondrá a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General.

El Consejo de Administración ha acordado revisar el Reglamento de la Junta General al objeto de, principalmente, (i) recoger las novedades introducidas recientemente en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas; y (ii) actualizar y perfeccionar técnicamente algunas de las normas del Reglamento.

Con este propósito, se considera conveniente para los intereses sociales proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la modificación de determinados preceptos del citado Reglamento, incluyendo algunas novedades o modificando otras previsiones hasta ahora vigentes.

En atención de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad emite este informe sobre la justificación de la propuesta de modificación del Reglamento de la Junta General de Accionistas, que ha sido aprobado por los miembros del Consejo de Administración en su reunión de fecha 24 de mayo de 2021.

2. SISTEMÁTICA DE LA PROPUESTA

Para facilitar la comprensión de los cambios que motivan esta propuesta y, en consecuencia, para permitir la visualización del alcance de la modificación y la comparación entre la nueva redacción de los artículos que se propone modificar y la actualmente en vigor, se incluye, como **Anexo I** a este informe, una versión comparada de ambos textos, sin otro valor que el meramente informativo, en la que aparecen marcadas las modificaciones propuestas.

Asimismo, y con el fin de proporcionar una visión de conjunto de las modificaciones que se proponen y el conocimiento de la nueva redacción que se introducirá en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, en caso de ser aprobado, se adjunta, como **Anexo II**, el nuevo texto del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas con las modificaciones propuestas ya incorporadas.

3. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

Las modificaciones al Reglamento tienen, como propósito principal, los siguientes objetivos:

- a) incorporar los cambios normativos introducidos en la Ley de Sociedades de Capital tras la aprobación de la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas (la “Ley 5/2021”); e
- b) incorporar ciertas mejoras de carácter técnico, con el objeto de aclarar el significado de algunas cuestiones, perfeccionar su redacción y facilitar su mejor entendimiento.

Conviene señalar que la modificación del Reglamento de la Junta General de Accionistas objeto del presente informe se enmarca en el contexto de un proyecto de actualización global de toda la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad que incluye, además de la modificación del Reglamento de la Junta General de Accionistas, la reforma de los Estatutos Sociales y del Reglamento del Consejo de Administración, y tiene por objeto garantizar la coherencia de la mencionada documentación interna en su conjunto.

4. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA PROPUESTA

Expuestas las líneas generales de la reforma, se comentan a continuación con mayor detalle las modificaciones propuestas:

4.1 MODIFICACIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN DE OPERACIONES VINCULADAS

4.1.1 Modificación del “Título II.- La Junta General: Clases y Competencias”

(A) Propuesta de modificación del artículo 6º (“Competencias de la Junta General”)

La modificación propuesta tiene por objeto incluir entre las competencias reservadas a la Junta General de accionistas la de aprobar las operaciones vinculadas, cuando así lo prevea la normativa aplicable.

4.2 MODIFICACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE ASISTENCIA A TRAVÉS DE LA ASISTENCIA TELEMÁTICA

4.2.1 Modificación del “Título III.- Convocatoria y preparación de la Junta General”

(A) Inclusión de un nuevo artículo 7 bis (“Junta exclusivamente telemática”)

La modificación propuesta tiene por objeto añadir la previsión de que el Consejo de Administración pueda convocar juntas generales para su celebración de manera exclusivamente telemática, garantizando y asegurando el ejercicio de los derechos de los accionistas y sus representantes, en línea con lo previsto en el nuevo artículo 182 bis de la Ley de Sociedades con motivo de la aprobación de la Ley 5/2021.

(B) Propuesta de modificación del artículo 8º (“Anuncio de convocatoria”)

La modificación propuesta tiene por objeto adaptar este artículo a la dicción del artículo 182 y del nuevo artículo 182 bis de la Ley de Sociedades de Capital con motivo de la aprobación de la Ley 5/2021, para

regular la posibilidad de celebrar juntas generales de manera telemática, ya sea de forma combinada con la asistencia presencial o exclusiva.

4.2.2 Modificación del “Título IV.- Celebración de la Junta General. Capítulo I. Asistencia y Representación”

- (A) Propuesta de modificación del artículo 10° (“Derecho de asistencia”), del artículo 11° (“Presencia de terceros en la Junta General de accionistas”), del artículo 12° (“Representación”) y del artículo 14° (“Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General”)

Las modificaciones propuestas en estos tres artículos tienen por objeto adaptarlos a la dicción del artículo 182 y del nuevo artículo 182 bis de la Ley de Sociedades de Capital con motivo de la aprobación de la Ley 5/2021, a los efectos de desarrollar reglamentariamente la celebración de las juntas generales de manera telemática, ya sea de forma combinada con la asistencia presencial o exclusiva, asegurando y garantizando los derechos de los accionistas y sus representantes, así como otras mejoras de carácter técnico.

En el artículo 11, además, se prevé la posibilidad de asistencia telemática a la Junta de consejeros, directivos y otros invitados que determine el Presidente.

En el artículo 14 se aclara que la Junta celebrada de manera exclusivamente telemática se entiende celebrada en el domicilio social, en línea con lo previsto en la normativa aplicable.

4.2.3 Modificación del “Título IV.- Celebración de la Junta General. Capítulo II: Constitución de la Junta General de accionistas”

- (A) Propuesta de modificación del artículo 18° (“Registro presencial de accionistas en la Junta General”) y del artículo 19° (“Formación de la lista de asistentes”)

La modificación propuesta tiene por objeto adaptar este artículo a la dicción del artículo 182 y del nuevo artículo 182 bis de la Ley de Sociedades de Capital con motivo de la aprobación de la Ley 5/2021, a los efectos de responder a la necesidad de desarrollar reglamentariamente la posibilidad de celebración de las juntas generales de manera telemática, ya sea de forma combinada con la asistencia presencial o exclusiva, asegurando y garantizando los derechos de los accionistas y sus representantes, así como otras mejoras de carácter técnico.

- (B) Inclusión de un nuevo artículo 18° bis (“Registro de accionistas en la Junta General telemática”)

Se ha incluido un nuevo artículo para poder regular de manera separada el proceso de registro de los accionistas en la celebración de las juntas generales de manera telemática, ya sea de forma combinada con la asistencia presencial o exclusiva, en línea con lo previsto en el artículo 182 y el nuevo artículo 182 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

4.3 MODIFICACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE INFORMACIÓN, PARTICIPACIÓN Y VOTO A TRAVÉS DE LA ASISTENCIA TELEMÁTICA

4.3.1 Modificación del “Título IV.- Celebración de la Junta General. Capítulo III: Turno de intervención de los accionistas”

- (A) Propuesta de modificación del artículo 20º (“Solicitudes de intervención”), del artículo 21º (“Intervenciones de los accionistas”), del artículo 22º (“Derecho de información durante la celebración de la Junta General”) y del artículo 23º (“Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas”)

En los artículos 20, 21, 22 y 23, las modificaciones propuestas pretender adaptar la redacción para poder hacer mención a la posibilidad de celebración de las juntas generales de manera telemática, ya sea de forma combinada con la asistencia presencial o exclusiva, asegurando y garantizando los derechos de los accionistas y sus representantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 182 y en el nuevo artículo 182 bis de la Ley de Sociedades de Capital tras la redacción dada por la Ley 5/2021, así como otras mejoras de carácter técnico.

En el artículo 23, además, se prevé que se considerarán circunstancias que dificulten o impidan el normal desarrollo de la reunión los problemas de conexión a la Junta General.

4.3.2 Modificación del “Título IV.- Celebración de la Junta General. Capítulo IV: Votaciones y documentación de los acuerdos”

- (A) Propuesta de modificación del artículo 24º (“Votación a través de medios de comunicación a distancia”)

La modificación propuesta tiene por objeto introducir una aclaración que persigue dotar de mayor claridad a la redacción de este artículo.

- (B) Propuesta de modificación del artículo 25º (“Votación de las propuestas de acuerdo”)

La modificación propuesta persigue adaptar el artículo a la dicción del artículo 182 y del nuevo artículo 182 bis de la Ley de Sociedades de Capital tras la redacción dada por la Ley 5/2021, a los efectos de responder a la necesidad de desarrollar reglamentariamente la celebración de las juntas generales de manera telemática, ya sea de forma combinada o exclusiva.

- (C) Propuesta de modificación del artículo 27º (“Acta de la Junta General”)

También este precepto se adapta para recoger la nueva dicción del artículo 521 de la Ley de Sociedades de Capital introducida por la Ley 5/2021, que requiere la presencia de un notario para que levante acta de la Junta en caso de que ésta se celebre por medios exclusivamente telemáticos, así como de su asistencia por medios de comunicación a distancia que garanticen debidamente la identidad del sujeto, teniendo en cuenta que este artículo no es de aplicación a las sociedades que cotizan en sistemas multilaterales de negociación, tal y como se refleja en la disposición transitoria.

4.4 MODIFICACIONES RELATIVAS A MEJORAS TÉCNICAS

4.4.1 Modificación del “Título IV.- Celebración de la Junta General. Capítulo IV: Votaciones y documentación de los acuerdos”

(A) Propuesta de modificación del artículo 28º (“Publicidad de los acuerdos”)

Se propone ajustar el artículo a la nueva nomenclatura de comunicaciones al supervisor bajo la normativa sobre abuso de mercado del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, introducida tras las últimas modificaciones.

(B) Propuesta de modificación de la Disposición transitoria

La modificación propuesta tiene por objeto que sea de aplicación a la Sociedad, incluso aunque sus acciones no estén admitidas a negociación en las Bolsas de Valores, la posibilidad de delegar por la Junta en el Consejo la facultad de acordar la supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas en el marco de la delegación de la facultad de aumentar el capital social o acordar la emisión de obligaciones convertibles o que atribuyan una participación en las ganancias, todo ello, sujeto a los requisitos y límites legales.

Asimismo, se propone incluir, en línea con lo previsto la normativa aplicable, que la obligatoriedad de levantar acta notarial en caso de celebración de la Junta General por medios exclusivamente telemáticos solo sea de aplicación en el caso de que las acciones de la Sociedad coticen en las Bolsa de Valores.

En Madrid, a 24 de mayo de 2021



Millennium Hotels
Real Estate

ANEXO I
TEXTO DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CON LAS
MODIFICACIONES RESALTADAS



Millenium Hotels
Real Estate

**REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE
MILLENIMUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA**



Millennium Hotels
Real Estate

REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE
MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA

ÍNDICE

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN	1
Artículo 1. Objeto del Reglamento y vigencia	1
Artículo 2. Interpretación	1
Artículo 3. Aprobación y modificación	2
TÍTULO II.- LA JUNTA GENERAL: CLASES Y COMPETENCIAS	2
Artículo 4. La Junta General de accionistas	2
Artículo 5. Clases de Juntas	2
Artículo 6. Competencias de la Junta General de accionistas	3
TÍTULO III.- CONVOCATORIA Y PREPARACIÓN DE LA JUNTA GENERAL	4
Artículo 7. Convocatoria de la Junta General de accionistas	4
Artículo 7 bis.	Junta
.....	6
Artículo 8. Anuncio de convocatoria	6
Artículo 9. Derecho de información previo a la celebración de la Junta General	7 8
TÍTULO IV.- CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL	9 10
CAPÍTULO I: ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN	9 10
Artículo 10. Derecho de asistencia	9 10
Artículo 11. Presencia de terceros en la Junta General de accionistas	10 11
Artículo 12. Representación	10 11
Artículo 13. Solicitud pública de representación	12 13
Artículo 14. Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General	13 14

CAPÍTULO II: CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	13 15
Artículo 15. Constitución de la Junta General de accionistas. Supuestos especiales	13 15
Artículo 16. Mesa de la Junta General de accionistas	15 16
Artículo 17. Ordenación de la Junta General de accionistas	15 16
Artículo 18. Registro <u>presencial</u> de accionistas	15 17
<u>Artículo 18 bis.</u>	<u>Registro</u>
.....	<u>17</u>
Artículo 19. Formación de la lista de asistentes	16 18
CAPÍTULO III: TURNO DE INTERVENCIÓN DE LOS ACCIONISTAS	17 20
Artículo 20. Solicitudes de intervención	17 20
Artículo 21. Intervenciones de los accionistas	18 21
Artículo 22. Derecho de información durante la celebración de la Junta General	19 22
Artículo 23. Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas	20 22
CAPÍTULO IV: VOTACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE LOS ACUERDOS	21 23
Artículo 24. Votación a través de medios de comunicación a distancia	21 23
Artículo 25. Votación de las propuestas de acuerdo	22 24
Artículo 26. Adopción de acuerdos y finalización de la Junta General de accionistas	24 27
Artículo 27. Acta de la Junta General de accionistas	25 27
Artículo 28. Publicidad de los acuerdos	25 28
<u>Disposición transitoria</u>	<u>28</u>



REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN

Artículo 1. Objeto del Reglamento y vigencia

1. El presente Reglamento tiene por objeto regular la convocatoria, preparación y desarrollo de la Junta General de accionistas, la información relativa a la Junta y la asistencia a sus reuniones, así como el ejercicio de los derechos políticos de los accionistas, todo ello con arreglo a lo previsto en la normativa vigente y en los Estatutos Sociales de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante, la "**Sociedad**").
2. La vigencia del presente Reglamento de la Junta General de accionistas será indefinida y, por lo tanto, será de aplicación para todas las Juntas Generales que se convoquen a partir de su entrada en vigor.

Artículo 2. Interpretación

1. El presente Reglamento completa el régimen normativo aplicable a la Junta General de accionistas previsto en la normativa vigente y en los Estatutos de la Sociedad. Se interpretará de conformidad con las normas legales y estatutarias que sean de aplicación y, a partir de la fecha de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas, con los principios y recomendaciones sobre el gobierno corporativo de las sociedades cotizadas aprobados o emitidos por las autoridades españolas y de los países de su entorno vigentes en cada momento, o por comisiones especiales o grupos de trabajo establecidos en virtud del mandato de las mencionadas autoridades, atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad y al interés social.
2. Las dudas que se pudieran suscitar en relación con su interpretación serán resueltas por el Consejo de Administración. Las que pudieran surgir en relación con su aplicación e interpretación durante el desarrollo de Juntas Generales de accionistas serán resueltas por el Presidente de la Junta.

Artículo 3. Aprobación y modificación

1. La aprobación del presente Reglamento y de sus modificaciones posteriores corresponde a la Junta General de accionistas, que, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, se considerará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas concurrentes, presentes o representados, sean titulares, al menos, del veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente a ella.
2. El Consejo de Administración podrá proponer a la Junta General de accionistas modificaciones al presente Reglamento cuando lo considere necesario o conveniente.

TÍTULO II.- LA JUNTA GENERAL: CLASES Y COMPETENCIAS

Artículo 4. La Junta General de accionistas

1. La Junta General se rige por lo dispuesto en la Ley, en los Estatutos y en el presente Reglamento de la Junta General de accionistas.
2. Corresponde a los accionistas constituidos en Junta General decidir en los asuntos propios que sean de su competencia, así como sobre aquellos asuntos que el Consejo de Administración decida someter a la consideración de ésta.
3. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de los derechos y acciones que la Ley les reconoce.
4. La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición en cuanto a la información, participación y ejercicio del derecho de voto en la Junta General de accionistas.

Artículo 5. Clases de Juntas

1. Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.
2. La Junta General de accionistas ordinaria se celebrará necesariamente una vez al año dentro de los seis primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del

resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.

3. Toda Junta General de accionistas que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General de accionistas extraordinaria y se reunirá siempre que sea convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad a iniciativa propia o bien en virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

Artículo 6. Competencias de la Junta General de accionistas

La Junta General de accionistas tiene competencia para decidir sobre todas las materias que le hayan sido atribuidas legal o estatutariamente. En particular, y a título meramente ilustrativo, corresponde a la Junta General de accionistas:

- (i) Aprobar, en su caso la gestión social.
- (ii) Aprobar, en su caso, las cuentas anuales, tanto individuales como consolidadas, y resolver sobre la aplicación del resultado.
- (iii) Nombrar y destituir a los miembros del Consejo de Administración, así como ratificar o revocar los nombramientos de los miembros del Consejo de Administración efectuados por cooptación.
- (iv) Nombrar, en su caso, a los liquidadores de la Sociedad.
- (v) Nombrar y destituir a los auditores de cuentas de la Sociedad.
- (vi) Ejercitar la acción social de responsabilidad contra los administradores, liquidadores y/o auditores de la Sociedad.
- (vii) Acordar el aumento y la reducción del capital social, así como la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social y de acordar la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente de los accionistas.
- (viii) Acordar la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan una participación en las ganancias sociales, así como la delegación en el Consejo de

Administración de la facultad de su emisión y de acordar la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de los accionistas en el marco de dichas emisiones.

- (ix) Acordar la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo de la Sociedad, el traslado del domicilio social al extranjero y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en cada momento.
- (x) Acordar la disolución y liquidación de la Sociedad, aprobar el balance final de liquidación y aprobar las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.
- (xi) Acordar la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales y aprobar la transferencia a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la Sociedad, aunque esta mantenga el pleno dominio de aquellas.
- (xii) Autorizar las operaciones ajenas al objeto social.
- (xiii) Aprobar la política de remuneraciones de los consejeros en los términos establecidos por la Ley.
- (xiv) Autorizar la dispensa a los miembros del Consejo de Administración del deber de evitar situaciones de conflictos de interés, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.
- [\(xv\)](#) [Aprobar las operaciones vinculadas en los casos previstos en la Ley.](#)
- [\(xvi\)](#) ~~(xv)~~ Autorizar la adquisición derivativa de acciones propias.
- [\(xvii\)](#) ~~(xvi)~~ Aprobar el presente Reglamento y sus modificaciones posteriores.
- [\(xviii\)](#) ~~(xvii)~~ Decidir sobre los asuntos sometidos a su deliberación y aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- [\(xix\)](#) ~~(xviii)~~ Decidir o votar sobre cualesquiera otras materias atribuidas legal o estatutariamente.

TÍTULO III.- CONVOCATORIA Y PREPARACIÓN DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 7. Convocatoria de la Junta General de accionistas

1. Las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad habrán de ser convocadas por el Consejo de Administración o, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.
2. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la junta general deberá existir un plazo de, al menos, un mes.
3. Cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, la Juntas Generales extraordinarias de la Sociedad podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá un acuerdo expreso adoptado en Junta General ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente Junta General.
4. El Consejo de Administración convocará la Junta General de accionistas ordinaria para su reunión necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. La Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo. Asimismo, el Consejo de Administración convocará la Junta General de accionistas extraordinaria siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales.
5. El Consejo de Administración deberá, asimismo, convocar la Junta General de accionistas cuando así lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General de accionistas. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley. Asimismo, el Consejo de Administración deberá incluir en el orden del día el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de la solicitud.
6. Si la Junta General ordinaria o las Juntas Generales previstas en los Estatutos, no fueran convocadas dentro del correspondiente plazo legal o estatutariamente establecido, podrá serlo, a petición de los accionistas, y, previa audiencia de los miembros del Consejo de Administración, por el Letrado de la Administración de Justicia o por el Registrador mercantil del domicilio social de la Sociedad, quien además designará la persona que habrá de presidir

la Junta General de accionistas. Esa misma convocatoria habrá de realizarse respecto de la Junta General de accionistas extraordinaria, cuando lo solicite el número de accionistas a que se refiere el párrafo anterior y los administradores no hubiesen convocado la Junta General dentro del plazo de dos meses siguiente a la fecha de la solicitud.

7. La Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. La Junta Universal podrá celebrarse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

Artículo 7 bis. Junta exclusivamente telemática

1. Cuando así lo decida el Consejo de Administración y en las condiciones previstas en la normativa aplicable, la Junta General podrá convocarse para su celebración de forma exclusivamente telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes.
2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en cada momento bajo la normativa aplicable, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de intervención, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad, especialmente el número de sus accionistas.

Artículo 8. Anuncio de convocatoria

1. La convocatoria, tanto para las Juntas Generales ordinarias como para las extraordinarias, se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración

(sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente de este artículo y de los supuestos en los que la Ley establezca una antelación superior).

2. El anuncio de convocatoria expresará, entre otros contenidos legalmente establecidos, el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha, ~~el lugar~~ y la hora de celebración de la Junta General de accionistas, el lugar de celebración (en su caso), el orden del día en el que figurarán todos los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, la forma en que se celebrará la Junta General, estableciendo si será de forma presencial, si se permitirá la asistencia por medios telemáticos o, en su caso, si se celebrará de manera exclusivamente telemática conforme a lo previsto en el artículo 7 bis, la fecha en que, si procediere, se reunirá la Junta General de accionistas en segunda convocatoria, así como cualesquiera otras informaciones que sean requeridas por la normativa aplicable en cada momento y, en particular, las exigidas por la Ley de Sociedades de Capital. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. En la medida de lo posible, se advertirá a los accionistas sobre la mayor probabilidad de que la Junta General de accionistas se celebre en primera o segunda convocatoria. Asimismo, el anuncio expresará la fecha en la que el accionista deberá tener inscritas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la Junta General, el lugar y la forma en que pueda obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdos y la dirección de la página web de la Sociedad en que estará disponible la información.
3. En el caso de que se permita la asistencia telemática de los accionistas y/o sus representantes a la Junta General, tanto de manera exclusiva conforme a lo previsto en el artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial, el anuncio de convocatoria deberá expresar también el detalle de los medios telemáticos habilitados que garanticen la identidad del accionista o representante en los términos que acuerde en cada caso el Consejo de Administración. En particular, en caso de que la Junta General se convoque para su celebración de forma exclusivamente telemática, el anuncio informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por estos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la Junta.

4. ~~3.~~ El anuncio hará, asimismo, mención al derecho de los accionistas de hacerse representar en la Junta General de accionistas por otra persona, [en los términos que establezca el Consejo de Administración](#), aunque esta no sea accionista, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho, así como al derecho de información que asiste a los accionistas y la forma de ejercerlo.
5. ~~4.~~ El Consejo de Administración deberá incluir en la convocatoria mención de los concretos medios de comunicación a distancia que los accionistas puedan utilizar para ejercitar o delegar el voto, así como las indicaciones básicas que deberán seguir para hacerlo.
6. ~~5.~~ Los accionistas que representen, al menos, el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el Orden del día. En ningún caso podrá ejercitarse este derecho respecto de la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.
7. ~~6.~~ El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social 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. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.
8. ~~7.~~ Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá esta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días naturales de antelación a la fecha de la reunión.

Artículo 9. Derecho de información previo a la celebración de la Junta General

1. Desde el mismo día de la convocatoria de la Junta General de accionistas y hasta el séptimo día natural anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas, inclusive, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, acerca de los asuntos

comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

El Consejo de Administración estará obligado a facilitar por escrito la información solicitada hasta el día de la celebración de la Junta General de accionistas.

2. Las solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia que se especifiquen en el correspondiente anuncio de convocatoria. Serán admitidas como tales aquellas peticiones en las que el documento en cuya virtud se solicita la información incorpore mecanismos que, al amparo de un acuerdo adoptado al efecto con carácter previo y debidamente publicado, considere el Consejo de Administración que reúnen las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de información.
3. Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, 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 la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad o entidad que corresponda, para la Junta General de accionistas de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.
4. Las peticiones de información reguladas en este artículo se contestarán, una vez comprobada la identidad y condición de accionista del solicitante, antes de la Junta General de accionistas.
5. Los administradores están obligados a facilitar la información por escrito, hasta el día de celebración de la Junta General de accionistas, salvo en los casos en que:
 - a) la información sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas;
 - b) la petición de información o aclaración no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día; o

- c) así resulte de disposiciones legales o reglamentarias o de resoluciones judiciales.
6. No obstante las excepciones indicadas en el apartado anterior, la denegación de la información no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.
7. El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros, a los Presidentes de las Comisiones de él dependientes o a su Secretario o Vicesecretario, para que, en nombre y representación del Consejo, respondan a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.
8. El medio para cursar la información solicitada por los accionistas será el mismo a través del cual se formuló la correspondiente solicitud, a menos que el accionista señale al efecto otro distinto de entre los declarados idóneos de acuerdo con lo previsto en este artículo. En todo caso, los administradores podrán cursar la información en cuestión a través de correo certificado con acuse de recibo o burofax.

TÍTULO IV.- CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL

CAPÍTULO I: ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

Artículo 10. Derecho de asistencia

1. Los accionistas tienen derecho de asistir a la Junta General de accionistas cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas.

Todos los accionistas, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, tendrán derecho a ejercitar su derecho de voto utilizando medios de comunicación a distancia siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días naturales antes de la emisión del voto. [La legitimación del accionista también podrá quedar acreditada mediante cualquier otro medio equivalente previsto para la acreditación y participación por medios telemáticos, de conformidad con el presente Reglamento, el anuncio de convocatoria y con las normas de](#)

desarrollo que apruebe, en su caso, el Consejo de Administración en el ámbito de sus competencias.

- Adicionalmente, será requisito para asistir a la Junta General de accionistas que el accionista se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia, el certificado expedido por la entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta, que en cada caso corresponda o el documento que, conforme a derecho, le acredite como accionista. La asistencia por medios telemáticos garantizará en todo momento la identidad y legitimación de los accionistas.

Las tarjetas de asistencia serán nominativas y se emitirán, a instancia de la Sociedad, bien directamente por esta, bien por medio de las entidades encargadas de los registros contables, pudiendo utilizarse por los accionistas como documento de otorgamiento de representación para la Junta General de accionistas de que se trate.

A tal fin, la Sociedad podrá proponer a dichas entidades el formato de la tarjeta de asistencia que deba expedirse a favor de los accionistas, procurando que las tarjetas emitidas por tales entidades sean uniformes e incorporen un código de barras u otro sistema que permita su lectura electrónica para facilitar el cómputo informático de los asistentes a la reunión, así como la fórmula a la que deberá ajustarse tal documento para delegar la representación en la reunión.

- Aquellos accionistas que acudan personalmente, o a través de su representante, al lugar de celebración de la Junta General de accionistas en el día fijado para la misma, presentarán su tarjeta de asistencia, conforme a lo previsto en el presente Reglamento.
- Asimismo, aquellos accionistas que deseen votar por medios de comunicación a distancia deberán acreditar su identidad y condición de accionista en la forma que el Consejo de Administración hubiera determinado en el anuncio de convocatoria.

Artículo 11. Presencia de terceros en la Junta General de accionistas

- Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad deberán asistir, pudiendo hacerlo presencialmente o, en su caso, audio o videoconferencia, a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta General de accionistas.

2. El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia, [presencial o, en su caso, por audio o videoconferencia](#), de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad, así como de las demás personas que, a su juicio, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales. No obstante, la Junta General podrá revocar dicha autorización.
3. Con el fin de promover la más amplia difusión del desarrollo de sus reuniones y de los acuerdos adoptados, el Presidente podrá facilitar [presencial o, en su caso, telemático](#) el acceso a la Junta General de accionistas a los medios de comunicación y analistas financieros.
4. También podrán asistir [presencial o, en su caso, telemáticamente](#) a la Junta General de accionistas todas aquellas personas a quienes el Presidente de la Junta General de accionistas haya cursado la oportuna invitación.
5. No obstante lo previsto en los párrafos precedentes, la Junta General de accionistas podrá revocar las autorizaciones cursadas por el Presidente a terceros para asistir a la reunión.

Artículo 12. Representación

1. Sin perjuicio de la asistencia de las personas jurídicas accionistas a través de quien tenga el poder de su representación, todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar, [en los términos que establezca el Consejo de Administración](#), en la Junta General de accionistas por medio de cualquier persona, ya sea esta accionista o no de la Sociedad.
2. La representación es siempre revocable y la asistencia ~~personal~~ del representado a la Junta General de accionistas tendrá, en todo caso, el valor de revocación de la representación. El voto del accionista prevalecerá sobre la delegación y, por tanto, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
3. La representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta General de accionistas, por escrito o por los medios de comunicación a distancia que se especifiquen en el correspondiente anuncio de convocatoria. Será admitida la representación otorgada por estos medios cuando el documento en cuya virtud se confiera incorpore mecanismos que, al amparo de un acuerdo adoptado al efecto con carácter previo y debidamente publicado, considere el

Consejo de Administración que reúnen las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que confiere su representación.

4. Para su validez, la representación conferida por los medios de comunicación a distancia que, en su caso, hubiera previsto el Consejo de Administración habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 23:59 horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá establecer un plazo inferior.
5. Asimismo, 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.
 - (iv) Las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del orden del día.
6. El Presidente de la Junta General de accionistas, o las personas designadas por él, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General de accionistas y admitir o rechazar la validez de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia o documento acreditativo de la asistencia o representación, así como de los medios equivalentes previstos para la acreditación y participación por medios telemáticos.
7. Lo dispuesto en los apartados 4, 5 y 6 de este artículo no será aplicable cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel ostente poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.
8. Si la representación hubiera sido válidamente otorgada conforme a la normativa vigente y a este Reglamento pero no se incluyeran en ella instrucciones para el ejercicio del voto o se

suscitaran 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, (iii) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración y (iv) se extiende, asimismo, a los puntos que puedan suscitarse fuera del orden del día, respecto de los cuales 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 propuestas.

9. 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.

Artículo 13. Solicitud pública de representación

1. En los casos en los que los propios administradores de la Sociedad, las entidades depositarias de los títulos o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representación para sí o para otro y, en general, siempre que la solicitud se formule de forma pública, se aplicarán las reglas contenidas en la normativa aplicable. En particular, el documento en el que conste la representación deberá contener, además de las menciones previstas en el artículo 12 anterior, la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas, sujeto en todo caso a lo previsto en la normativa vigente.
2. Las solicitudes públicas de representación realizadas por el Consejo de Administración o por cualquiera de sus miembros deberán justificar el sentido en que votará el representante en caso de que el accionista no imparta instrucciones.
3. Se entenderá que ha habido solicitud pública de representación cuando una misma persona ostente la representación de más de tres accionistas.

Artículo 14. Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General

1. El Consejo de Administración podrá decidir, en atención a las circunstancias, la utilización de medios o sistemas que faciliten un mayor y mejor seguimiento de la Junta General de accionistas o una más amplia difusión de su desarrollo.
2. En concreto, el Consejo de Administración podrá:
 - (i) procurar mecanismos de traducción simultánea;
 - (ii) establecer las medidas de control de acceso, vigilancia, protección y seguridad que resulten adecuadas; y
 - (iii) en su caso, adoptar medidas para facilitar el acceso de los accionistas discapacitados a la sala donde se celebre la Junta General de accionistas.
3. En su caso, en la sala o salas donde se desarrolle la Junta General de accionistas, los asistentes no podrán utilizar aparatos de fotografía, de vídeo, de grabación, teléfonos móviles o similares, salvo en la medida en que lo permita el Presidente de la Junta General de accionistas. ~~En y en~~ el acceso a la sala o salas donde se desarrolle la Junta General de accionistas, podrán establecerse mecanismos de control que faciliten el cumplimiento de esta previsión.
4. La Junta General de accionistas se celebrará en el lugar que indique la convocatoria, que podrá ser en cualquier parte del territorio nacional. Si en el anuncio no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta General de accionistas tendrá lugar en el domicilio de la Sociedad. En caso de que la Junta General se convoque para su celebración por medios exclusivamente telemáticos conforme a lo previsto en el artículo 7 bis, se entenderá celebrada en el domicilio social.

CAPÍTULO II: CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Artículo 15. Constitución de la Junta General de accionistas. Supuestos especiales

1. La Junta General de accionistas quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento

- del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente a ella.
2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General ordinaria y extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción de capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones y valores cuya competencia no haya sido atribuida legalmente a otro órgano de la Sociedad, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital. Si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.
 3. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General de accionistas no afectarán a la validez de su celebración.
 4. Si para adoptar válidamente un acuerdo respecto de alguno o varios de los puntos del orden del día de la Junta General de accionistas fuere necesario, de conformidad con la normativa aplicable o los Estatutos Sociales, la asistencia de un determinado porcentaje del capital social y ese porcentaje no se alcanzara en primera convocatoria, la Junta General de accionistas se celebrará en segunda, y si en esta no se alcanzase el quórum necesario para la adopción de dichos acuerdos, la Junta General de accionistas se limitará, en esta segunda convocatoria, a deliberar sobre aquellos puntos del orden del día que no requieran la asistencia de dicho porcentaje del capital para adoptar válidamente acuerdos.
 5. Lo previsto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de las mayorías reforzadas de constitución o votación que puedan establecerse en la normativa vigente o en los Estatutos Sociales.

Artículo 16. Mesa de la Junta General de accionistas

1. La Mesa de la Junta General de accionistas estará compuesta por su Presidente y su Secretario, por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y el notario, en caso de que se hubiera requerido la presencia de este último.
2. Las Juntas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, o por la persona en que éste delegue, que en todo caso deberá ser consejero, o, en ausencia del Presidente del Consejo de Administración sin haber conferido delegación, por el consejero asistente con mayor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de mayor edad.
3. Actuará de Secretario el que lo sea del Consejo de Administración, en su defecto actuará el Vicesecretario si lo hubiere, y a falta de éste, el consejero asistente con menor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de menor edad.
4. El Presidente, aun cuando esté presente en la sesión, podrá encomendar la dirección del debate al Secretario o al miembro del Consejo de Administración que estime oportuno. Asimismo, el Presidente podrá hacerse asistir, si lo desea, por cualquier experto que tenga por conveniente.

Artículo 17. Ordenación de la Junta General de accionistas

Corresponde al Presidente declarar válidamente constituida la Junta General de accionistas, dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones y los tiempos asignados a ellas conforme a lo previsto en este Reglamento, poner término a los debates cuando estime suficientemente debatido el asunto y ordenar las votaciones, resolver las dudas que se susciten sobre el orden del día y la lista de asistentes, proclamar la aprobación de los acuerdos, levantar la sesión y, en su caso, acordar su suspensión, y, en general, ejercitar todas las facultades, incluyendo las de orden y disciplina, que sean necesarias para la mejor ordenación del desarrollo de la reunión, pudiendo llegar a disponer la expulsión de quienes perturben el normal desarrollo de la reunión, incluyendo la interpretación de lo previsto en este Reglamento.

Artículo 18. Registro presencial de accionistas

1. En el lugar y día previstos para la celebración de la Junta General de accionistas, en primera o en segunda convocatoria, y desde una hora antes de la hora anunciada para el comienzo de la

reunión (salvo que otra cosa se especifique en el anuncio de convocatoria), podrán los accionistas o quienes válidamente les representen presentar al personal encargado del registro de accionistas sus respectivas tarjetas de asistencia y, en su caso, los documentos que acrediten la representación que les ha sido conferida. No serán admitidas las tarjetas de asistencia y documentos de representación que se presenten al personal encargado del registro de accionistas después de la hora establecida para el inicio de la Junta General de accionistas.

2. El registro de accionistas presentes y representados concurrentes se efectuará por las personas designadas a tal efecto por el Secretario de la Junta General de accionistas, utilizando, en su caso, los medios técnicos que se consideren adecuados.
3. Los accionistas que emitan sus votos a distancia, en la medida y de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento, deberán ser tenidos en cuenta a efectos de la constitución de la Junta General de accionistas como presentes.

Artículo 18 bis. Registro telemático de accionistas

1. En el caso de celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva conforme al artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial, los accionistas o sus representantes podrán acceder a la página o sitio web habilitado y especificado en la convocatoria, desde una hora antes de la anunciada para el comienzo de la reunión, salvo que otra cosa se especifique en el anuncio de convocatoria (y sin perjuicio de las medidas que se tomen para garantizar la identidad de los asistentes, el correcto ejercicio de sus derechos y el adecuado desarrollo de la reunión), y registrar los documentos acreditativos de su asistencia, representación legal o delegación, en los términos que se establezcan en el anuncio de convocatoria.
2. La página o sitio web habilitado para la celebración de la Junta General telemática estará atendido por personal competente y dotado de equipos técnicos adecuados, medidas de seguridad de la información y de los datos adecuadas.
3. Con el propósito de garantizar la seguridad de la información y de los datos de la Sociedad y de todos los asistentes, así como el buen desarrollo de la Junta General, se establecerán los

- controles y las medidas de comprobación y protección, incluidos sistemas de control de acceso telemático, que resulten adecuados.
4. El derecho de asistencia se acreditará mediante la tarjeta de asistencia, presentando el certificado expedido por la entidad encargada del registro contable de las acciones de la Sociedad, así como cualquier otro medio equivalente previsto para la acreditación y participación por medios telemáticos, en los términos y de conformidad con este Reglamento, el anuncio de convocatoria y de las normas de desarrollo que apruebe, en su caso, el Consejo de Administración en el ámbito de sus competencias.
 5. La asistencia por medios telemáticos garantizará, en todo momento, la identidad y legitimación de los accionistas.
 6. Con el objeto de facilitar su difusión, el Consejo de Administración podrá disponer la grabación audiovisual de la Junta General. Se podrá disponer asimismo la existencia de medios que permitan la traducción simultánea de las intervenciones de la Junta General, cuando por, cualquier razón, los administradores lo estimen conveniente.
 7. Igualmente, la Sociedad podrá poner a disposición de los accionistas cualquier información adicional que facilite el seguimiento de la Junta General, tales como programas o cualquier otra documentación que se considere útil para este fin.

Artículo 19. Formación de la lista de asistentes

1. Una vez finalizado el proceso de registro de tarjetas de asistencia y representaciones y de constatarse la existencia de quorum suficiente, el Secretario de la Junta General formará la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren a la Junta.
2. Al final de la lista, se determinará el número total de accionistas, presentes o representados, así como el importe del capital del que son titulares o que representan, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto.
3. Una vez cerrada la admisión de las tarjetas de asistencia y representaciones, se facilitará a los accionistas o, en su caso, a los representantes de estos, que accedan con retraso al lugar de celebración de la Junta General de accionistas, una invitación a fin de que, siempre que así lo

deseen, puedan seguir el desarrollo de la reunión (en la misma sala de celebración o, si se estima oportuno por la Mesa para evitar confusiones durante la celebración de la Junta General de accionistas, en una sala contigua desde donde puedan seguirla), pero ni los referidos accionistas y representantes ni sus representados serán incluidos en la lista de asistentes.

4. De igual forma, los accionistas o los representantes que accedan con retraso a la página o sitio web habilitado para la Junta General telemática —tanto de la que se celebre de esta forma exclusivamente conforme al artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial—, después de la hora fijada para el inicio de la reunión, no podrán asistir a la reunión. Podrán, sin embargo, seguir de forma simultánea el desarrollo de la Junta General a través de los medios establecidos por la Sociedad.

5. ~~4.~~ En el lugar, día y hora fijados para su celebración, en primera o en segunda convocatoria, según sea el caso, una vez constituida la Mesa y formada la lista de asistentes, dará comienzo la Junta General de accionistas.

6. ~~5.~~ En primer lugar, el Secretario dará cuenta de la convocatoria de la reunión. Seguidamente, el Secretario leerá públicamente los datos globales que resulten de la lista de asistentes, especificando el número de accionistas con derecho de voto presentes (incluyendo aquellos que, en su caso, hayan ejercitado el voto a distancia con antelación conforme a lo previsto en este Reglamento) y representados que concurren a la reunión, el número de acciones correspondientes a unos y otros y el porcentaje de capital que representan, especificando, en su caso, el que corresponde a los accionistas con derecho de voto. A continuación, el Presidente, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta General de accionistas, en primera o en segunda convocatoria, según corresponda.

7. ~~6.~~ Declarada la válida constitución de la Junta General de accionistas y sin perjuicio de su derecho a formular las manifestaciones que consideren oportunas durante el turno de intervenciones, los accionistas concurrentes podrán expresar al Secretario o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir, para su debida constancia en el acta de la Junta General de accionistas, cualquier reserva o protesta que tuvieren sobre la válida constitución de la Junta General de accionistas o sobre los datos globales de la lista de

asistentes a los que con anterioridad se haya dado lectura pública, sin que ello implique la demora, interrupción o aplazamiento del desarrollo normal de la reunión.

8. ~~7.~~ Si la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la Junta General de accionistas, se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el Secretario de la Junta General de accionistas con el visto bueno de su Presidente. La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos, se consignará en la propia acta el medio utilizado y se extenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario de la Junta General de accionistas con el visto bueno de su Presidente.

CAPÍTULO III: TURNO DE INTERVENCIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Artículo 20. Solicitudes de intervención

1. ~~Una~~ Sin perjuicio de lo previsto para la celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva como de manera combinada con la asistencia presencial y, en su caso, en el anuncio de convocatoria, una vez constituida la Junta General de accionistas y con objeto de organizar los turnos de intervención, el Presidente solicitará a los accionistas que asistan presencialmente que deseen intervenir en la Junta General de accionistas y, en su caso, solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día o formular propuestas sobre aquellos asuntos en relación con los que la Junta General pueda deliberar aun sin estar incluidos en el orden del día, que se dirijan al Secretario o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir o, por indicación de estos, al personal que los asista, expresando su nombre y apellidos, el número de acciones de que son titulares y las que representan.
2. Si el accionista (o representante) pretendiese solicitar que su intervención constara literalmente en el acta de la Junta General de accionistas, habrá de entregarla por escrito en el momento de su identificación al Secretario o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir o, por indicación de estos, al personal que los asista, con el fin de que puedan proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.

3. El turno de accionistas se abrirá una vez que la Mesa disponga de la relación de accionistas que desean intervenir, tras las palabras o informes que, en su caso, hayan dirigido a los asistentes el Presidente, el Consejero Delegado, en caso de existir, los Presidentes de las distintas Comisiones dependientes del Consejo de Administración, otros miembros del Consejo de Administración o cualesquiera otras personas designadas al efecto por este, y, en todo caso, antes del debate y de la votación sobre los asuntos integrantes del orden del día.

Artículo 21. Intervenciones de los accionistas

1. Las intervenciones de los accionistas se producirán por el orden en que sean llamados al efecto por la Mesa, previa fijación de los turnos de intervención por el Presidente de la Junta General de accionistas.
2. En ejercicio de sus facultades de ordenación del desarrollo de la Junta General de accionistas, y sin perjuicio de otras actuaciones, el Presidente podrá:
 - (i) determinar el tiempo máximo asignado a cada intervención, que deberá ser inicialmente igual para todas ellas;
 - (ii) acordar, en su caso, la prórroga del tiempo inicialmente asignado a cada accionista para su intervención o reducirlo, en función del objeto y contenido de la intervención;
 - (iii) limitar el tiempo de uso de la palabra de los accionistas cuando considere que un asunto se encuentra suficientemente debatido;
 - (iv) solicitar a los accionistas intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan quedado suficientemente explicadas durante su intervención;
 - (v) moderar las intervenciones de los accionistas para que se circunscriban a los asuntos propios de la Junta General de accionistas y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;
 - (vi) anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (v) anterior, retirarles el uso de la palabra;

- (vii) si considerase que su intervención puede alterar el normal desarrollo de la reunión, pedirles que abandonen ~~el local~~ [la reunión](#) y, en su caso, adoptar, para ello, las medidas auxiliares que resulten necesarias; y
- (viii) en el caso de que algún interviniente pretenda replicar, otorgar o no, según considere oportuno, el uso de la palabra.

Artículo 22. Derecho de información durante la celebración de la Junta General

1. Durante el turno de intervenciones, todo accionista podrá solicitar verbalmente ~~—o, en caso de Junta exclusivamente telemática en los términos del artículo 7 bis, a través de los medios telemáticos habilitados al efecto—~~, las informaciones o aclaraciones que estimen convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Para ello, deberá haberse identificado previamente conforme a lo previsto en el Capítulo precedente.
2. Los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada conforme al párrafo precedente en la forma y dentro de los plazos previstos por la normativa vigente, salvo en los casos en los supuestos y con los requisitos del artículo 9 del presente Reglamento, que también son de aplicación en este caso.
3. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de este, por el Consejero Delegado, en caso de existir, los Presidentes de las Comisiones del Consejo de Administración, el Secretario o Vicesecretario, cualquier administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia. El Presidente determinará en cada caso, y en función de la información o aclaración solicitada, si lo más conveniente para el adecuado funcionamiento de la Junta General de accionistas es facilitar las respuestas de forma individualizada o bien agrupadas por materias.
4. En caso de que no sea posible satisfacer el derecho del accionista en el acto de la Junta General de accionistas, los administradores facilitarán por escrito la información solicitada al accionista interesado dentro de los siete días naturales siguientes al de la terminación de la Junta General de accionistas.

Artículo 23. Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas

1. La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrentes a la reunión. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa vigente, en los Estatutos Sociales o en este Reglamento para su válida constitución. Si algún accionista incluido en la lista de asistentes formada no asistiera posteriormente a las sucesivas sesiones, las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos continuarán siendo determinadas en ellas a partir de los datos resultantes de dicha lista.
2. Excepcionalmente y en el supuesto de que se produjeran disturbios que quebranten de modo significativo el buen orden de la reunión o cualquier otra circunstancia extraordinaria que transitoriamente impida o dificulte su normal desarrollo, el Presidente de la Junta General de accionistas podrá acordar la suspensión de la sesión durante el tiempo adecuado, con el fin de procurar el restablecimiento de las condiciones necesarias para su continuación. El Presidente podrá asimismo adoptar las medidas que estime oportunas para garantizar la seguridad de los presentes y evitar la repetición de circunstancias que impidan o dificulten el normal desarrollo de la reunión. En particular, se considerarán circunstancias que dificulten o impidan el normal desarrollo de la reunión los problemas de conexión a la Junta General.

CAPÍTULO IV: VOTACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE LOS ACUERDOS

Artículo 24. Votación a través de medios de comunicación a distancia

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir, con carácter previo a la celebración de la Junta General de accionistas, su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas a través de los siguientes medios de comunicación a distancia:

- a) Mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto obtenida expedida por la entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada y cumplimentada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo previo adoptado al efecto y debidamente publicado, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto.
 - b) Mediante otros medios de comunicación a distancia que el Consejo de Administración pueda determinar, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas, siempre que el documento en cuya virtud se ejercite el derecho de voto incorpore los mecanismos que, al amparo de acuerdo previo adoptado al efecto y debidamente publicado, el Consejo de Administración considere idóneos por reunir las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.
2. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
3. El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo solo podrá dejarse sin efecto:
- a) Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para esta.
 - b) Por asistencia a la reunión del accionista persona física que lo hubiera emitido o del representante persona física del accionista persona jurídica.
 - c) Por la enajenación de las acciones cuya titularidad confiere el derecho de voto, de la que tenga conocimiento la Sociedad, con carácter previo al quinto día natural antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta General de accionistas.
4. El Consejo de Administración queda facultado para desarrollar las previsiones anteriores y establecer las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y la delegación de la representación por medios electrónicos,

ajustándose en su caso a las normas legales que desarrollen este sistema y a lo previsto en los estatutos y en este Reglamento. El Consejo de Administración adoptará las medidas precisas para verificar que quien ha emitido el voto o delegado la representación mediante correspondencia postal o electrónica está debidamente legitimado para ello con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento.

Artículo 25. Votación de las propuestas de acuerdo

1. Una Sin perjuicio de lo previsto para la celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva como de manera combinada con la asistencia presencial y, en su caso, en el anuncio de convocatoria, una vez finalizadas las intervenciones de los accionistas y facilitadas, en su caso, las informaciones o aclaraciones conforme a lo previsto en este Reglamento, se someterán a votación las propuestas de acuerdo sobre los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de existir, sobre aquellos otros que, por mandato legal, no sea preciso que figuren en él, correspondiendo al Presidente en relación con estos últimos decidir el orden en que se someterán a votación.
2. No será necesario que el Secretario dé lectura previa a aquellas propuestas de acuerdo cuyos textos hubiesen sido publicados por la Sociedad en los términos previstos en el artículo 7 o se hubieran facilitado a los accionistas al comienzo de la sesión. En todo caso, se indicará a los asistentes el punto del orden del día al que se refiere la propuesta de acuerdo que se somete a votación.
3. La Junta General de accionistas votará separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: (i) el nombramiento, reelección o ratificación (en caso de cooptación) de consejeros, que deberá votarse de forma individual; (ii) la votación consultiva del informe anual sobre las remuneraciones de los consejeros (en caso de prepararse); y (iii) en el caso de modificaciones de los Estatutos Sociales, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes. Sin perjuicio de lo anterior, si las circunstancias así lo aconsejan, el Presidente podrá resolver que se sometan a votación conjuntamente las propuestas correspondientes a varios puntos del orden del día, en cuyo caso el resultado de la

votación se entenderá individualmente reproducido para cada propuesta si ninguno de los asistentes hubiera expresado su voluntad de modificar el sentido de su voto respecto de alguna de ellas. En caso contrario, se reflejarán en el acta las modificaciones de voto expresadas por cada uno de los asistentes y el resultado de la votación que corresponda a cada propuesta como consecuencia de ellas.

4. El proceso de adopción de acuerdos se desarrollará siguiendo el orden del día previsto en la convocatoria. En primer lugar, se someterán a votación las propuestas de acuerdo que en cada caso haya formulado el Consejo de Administración y a continuación, si procede, se votarán las formuladas por otros proponentes y las relativas a asuntos sobre los que la Junta General de accionistas pueda resolver sin que consten en el orden del día, decidiendo el Presidente el orden en el que serán sometidas a votación. En todo caso, aprobada una propuesta de acuerdo, decaerán automáticamente todas las demás relativas al mismo asunto que sean incompatibles con ella, sin que, por tanto, proceda someterlas a votación.
5. Por regla general y sin perjuicio de las facultades del Presidente para emplear otros procedimientos y sistemas alternativos, a los efectos de la votación de las propuestas de acuerdo se procederá a determinar el sentido de los votos de los accionistas como sigue:
 - a) Cuando se trate de propuestas de acuerdo relativas a asuntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria, se considerarán votos a favor los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a: (i) las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan en contra, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al Secretario de la Junta General de accionistas o personal que le asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir, para su constancia en acta; (ii) las acciones cuyos titulares hayan votado en contra, en blanco o hayan manifestado expresamente su abstención a través de los medios de comunicación a que se refiere este Reglamento; y (iii) las acciones cuyos titulares o representantes hayan abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia ante el notario o personal que lo

asista (o, en su defecto, ante el Secretario de la Junta General de accionistas) de su abandono de la reunión.

- b) Cuando se trate de propuestas de acuerdo relativas a asuntos no comprendidos en el orden del día de la convocatoria, se considerarán votos contrarios los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a: (i) las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan a favor, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al notario (o, en su defecto, al Secretario de la Junta General de accionistas) o personal que le asista, para su constancia en acta; (ii) las acciones cuyos titulares hayan votado a favor, en blanco o hayan manifestado expresamente su abstención a través de los medios de comunicación a que se refiere este Reglamento; y (iii) las acciones cuyos titulares o representantes hayan abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia ante el notario o personal que lo asista (o, en su defecto, el Secretario de la Junta General de accionistas) de su abandono de la reunión.
- c) Las comunicaciones o manifestaciones al Secretario o al personal que lo asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir, previstas en los párrafos anteriores y relativas al sentido del voto o abstención, podrán realizarse de forma individualizada respecto de cada una de las propuestas de acuerdos o conjuntamente para varias o para todas ellas, expresando al Secretario o al personal que lo asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir la identidad y condición –accionista o representante– de quien las realiza, el número de acciones a que se refieren y el sentido del voto o, en su caso, la abstención.

Artículo 26. Adopción de acuerdos y finalización de la Junta General de accionistas

1. Los acuerdos de la Junta General de accionistas se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados, salvo en los casos en que la normativa vigente o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior.
2. El Presidente declarará aprobados los acuerdos cuando tenga constancia de la existencia de votos a favor suficientes, sin perjuicio de dejar constancia en el acta del sentido del voto o

abstención de los accionistas asistentes que así lo indiquen al notario (o, en su caso, al Secretario o personal que lo asista).

- Finalizada la votación de las propuestas de acuerdo y proclamado su resultado por el Presidente, concluirá la celebración de la Junta General de accionistas y el Presidente declarará levantada la sesión.

Artículo 27. Acta de la Junta General de accionistas

- Los acuerdos de la Junta General de accionistas se consignarán en acta que se extenderá o transcribirá en el libro de actas llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General de accionistas, y, en su defecto, y dentro del plazo previsto en la normativa aplicable a la Sociedad, por el Presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.
- El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.
- El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo en caso de convocarla para su celebración por medios exclusivamente telemáticos, así como siempre, que con cinco días naturales de antelación al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el uno por ciento del capital social. En caso de que la Junta General se celebre de manera exclusivamente telemática, la asistencia del notario podrá realizarse por medios de comunicación a distancia, tales como audio o videoconferencia, que garanticen debidamente la identidad del sujeto.
- El acta notarial tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas y no necesitará la aprobación por esta.

Artículo 28. Publicidad de los acuerdos

Sin perjuicio de la inscripción en el Registro Mercantil de aquellos acuerdos inscribibles y de las previsiones legales que en materia de publicidad de acuerdos sociales resulten de aplicación, la Sociedad comunicará los acuerdos aprobados mediante la oportuna comunicación de ~~heche~~información relevante. El texto de los acuerdos y el resultado de las votaciones correspondientes

a las Juntas Generales celebradas durante el ejercicio en curso y el anterior se publicarán íntegros en la página web corporativa de la Sociedad dentro de los cinco días naturales siguientes la finalización de la Junta General de accionistas de que se trate.

Disposición transitoria

Las siguientes normas y previsiones no serán de aplicación mientras no queden admitidas a negociación en las Bolsas de Valores las acciones de la Sociedad:

- ~~1. La posibilidad de delegar por la Junta General en el Consejo de Administración la facultad adicional de acordar la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente de los accionistas en el marco de la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de (i) aumentar el capital social o (ii) acordar la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan una participación en las ganancias sociales, previstas en los apartados (vii) y (viii) del artículo 6 del presente Reglamento de la Junta General;~~
1. ~~2.~~ La competencia de la Junta General relativa a la aprobación de la política de remuneraciones prevista en el apartado (xiii) del artículo 6 del presente Reglamento de la Junta General;
2. ~~3.~~ La posibilidad de reducir el plazo de convocatoria de las juntas generales extraordinarias previsto en el artículo 7.3 del presente Reglamento de la Junta General;
3. [La obligatoriedad de presencia de notario en caso de convocatoria de Junta General para su celebración por medios exclusivamente telemáticos incluida en el artículo 27.3 del presente Reglamento de la Junta General.](#)

* * *



Millennium Hotels
Real Estate

ANEXO II

**NUEVA VERSIÓN DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CON LAS
MODIFICACIONES PROPUESTAS A LA JUNTA GENERAL**



**REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE
MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA**

ÍNDICE

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN.....	1
Artículo 1. Objeto del Reglamento y vigencia	1
Artículo 2. Interpretación	1
Artículo 3. Aprobación y modificación.....	2
TÍTULO II.- LA JUNTA GENERAL: CLASES Y COMPETENCIAS	2
Artículo 4. La Junta General de accionistas	2
Artículo 5. Clases de Juntas	2
Artículo 6. Competencias de la Junta General de accionistas	3
TÍTULO III.- CONVOCATORIA Y PREPARACIÓN DE LA JUNTA GENERAL.....	4
Artículo 7. Convocatoria de la Junta General de accionistas.....	4
Artículo 7 bis. Junta exclusivamente telemática	6
Artículo 8. Anuncio de convocatoria	6
Artículo 9. Derecho de información previo a la celebración de la Junta General	8
TÍTULO IV.- CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL.....	10
CAPÍTULO I: ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.....	10
Artículo 10. Derecho de asistencia.....	10
Artículo 11. Presencia de terceros en la Junta General de accionistas	11
Artículo 12. Representación	11
Artículo 13. Solicitud pública de representación	13
Artículo 14. Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General.....	14
CAPÍTULO II: CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.....	15
Artículo 15. Constitución de la Junta General de accionistas. Supuestos especiales	15
Artículo 16. Mesa de la Junta General de accionistas	16



Millennium Hotels
Real Estate

Artículo 17.	Ordenación de la Junta General de accionistas	16
Artículo 18.	Registro presencial de accionistas	17
Artículo 18 bis.	Registro telemático de accionistas	17
Artículo 19.	Formación de la lista de asistentes.....	18
CAPÍTULO III: TURNO DE INTERVENCIÓN DE LOS ACCIONISTAS		20
Artículo 20.	Solicitudes de intervención	20
Artículo 21.	Intervenciones de los accionistas	21
Artículo 22.	Derecho de información durante la celebración de la Junta General.....	22
Artículo 23.	Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas	22
CAPÍTULO IV: VOTACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE LOS ACUERDOS		23
Artículo 24.	Votación a través de medios de comunicación a distancia.....	23
Artículo 25.	Votación de las propuestas de acuerdo	24
Artículo 26.	Adopción de acuerdos y finalización de la Junta General de accionistas.....	27
Artículo 27.	Acta de la Junta General de accionistas	27
Artículo 28.	Publicidad de los acuerdos	28
Disposición transitoria.....		28

**REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE MILLENIUM HOTELS REAL
ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA**

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN

Artículo 1. Objeto del Reglamento y vigencia

1. El presente Reglamento tiene por objeto regular la convocatoria, preparación y desarrollo de la Junta General de accionistas, la información relativa a la Junta y la asistencia a sus reuniones, así como el ejercicio de los derechos políticos de los accionistas, todo ello con arreglo a lo previsto en la normativa vigente y en los Estatutos Sociales de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante, la “**Sociedad**”).
2. La vigencia del presente Reglamento de la Junta General de accionistas será indefinida y, por lo tanto, será de aplicación para todas las Juntas Generales que se convoquen a partir de su entrada en vigor.

Artículo 2. Interpretación

1. El presente Reglamento completa el régimen normativo aplicable a la Junta General de accionistas previsto en la normativa vigente y en los Estatutos de la Sociedad. Se interpretará de conformidad con las normas legales y estatutarias que sean de aplicación y, a partir de la fecha de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas, con los principios y recomendaciones sobre el gobierno corporativo de las sociedades cotizadas aprobados o emitidos por las autoridades españolas y de los países de su entorno vigentes en cada momento, o por comisiones especiales o grupos de trabajo establecidos en virtud del mandato de las mencionadas autoridades, atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad y al interés social.
2. Las dudas que se pudieran suscitar en relación con su interpretación serán resueltas por el Consejo de Administración. Las que pudieran surgir en relación con su aplicación e interpretación durante el desarrollo de Juntas Generales de accionistas serán resueltas por el Presidente de la Junta.

Artículo 3. Aprobación y modificación

1. La aprobación del presente Reglamento y de sus modificaciones posteriores corresponde a la Junta General de accionistas, que, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, se considerará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas concurrentes, presentes o representados, sean titulares, al menos, del veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente a ella.
2. El Consejo de Administración podrá proponer a la Junta General de accionistas modificaciones al presente Reglamento cuando lo considere necesario o conveniente.

TÍTULO II.- LA JUNTA GENERAL: CLASES Y COMPETENCIAS

Artículo 4. La Junta General de accionistas

1. La Junta General se rige por lo dispuesto en la Ley, en los Estatutos y en el presente Reglamento de la Junta General de accionistas.
2. Corresponde a los accionistas constituidos en Junta General decidir en los asuntos propios que sean de su competencia, así como sobre aquellos asuntos que el Consejo de Administración decida someter a la consideración de ésta.
3. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de los derechos y acciones que la Ley les reconoce.
4. La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición en cuanto a la información, participación y ejercicio del derecho de voto en la Junta General de accionistas.

Artículo 5. Clases de Juntas

1. Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.
2. La Junta General de accionistas ordinaria se celebrará necesariamente una vez al año dentro de los seis primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en

el orden del día. La Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.

3. Toda Junta General de accionistas que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General de accionistas extraordinaria y se reunirá siempre que sea convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad a iniciativa propia o bien en virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

Artículo 6. Competencias de la Junta General de accionistas

La Junta General de accionistas tiene competencia para decidir sobre todas las materias que le hayan sido atribuidas legal o estatutariamente. En particular, y a título meramente ilustrativo, corresponde a la Junta General de accionistas:

- (i) Aprobar, en su caso la gestión social.
- (ii) Aprobar, en su caso, las cuentas anuales, tanto individuales como consolidadas, y resolver sobre la aplicación del resultado.
- (iii) Nombrar y destituir a los miembros del Consejo de Administración, así como ratificar o revocar los nombramientos de los miembros del Consejo de Administración efectuados por cooptación.
- (iv) Nombrar, en su caso, a los liquidadores de la Sociedad.
- (v) Nombrar y destituir a los auditores de cuentas de la Sociedad.
- (vi) Ejercitar la acción social de responsabilidad contra los administradores, liquidadores y/o auditores de la Sociedad.
- (vii) Acordar el aumento y la reducción del capital social, así como la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social y de acordar la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente de los accionistas.
- (viii) Acordar la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan una participación en las ganancias sociales, así como la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de su emisión y de acordar la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de los accionistas en el marco de dichas emisiones.

- (ix) Acordar la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo de la Sociedad, el traslado del domicilio social al extranjero y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en cada momento.
- (x) Acordar la disolución y liquidación de la Sociedad, aprobar el balance final de liquidación y aprobar las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.
- (xi) Acordar la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales y aprobar la transferencia a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la Sociedad, aunque esta mantenga el pleno dominio de aquellas.
- (xii) Autorizar las operaciones ajenas al objeto social.
- (xiii) Aprobar la política de remuneraciones de los consejeros en los términos establecidos por la Ley.
- (xiv) Autorizar la dispensa a los miembros del Consejo de Administración del deber de evitar situaciones de conflictos de interés, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.
- (xv) Aprobar las operaciones vinculadas en los casos previstos en la Ley.
- (xvi) Autorizar la adquisición derivativa de acciones propias.
- (xvii) Aprobar el presente Reglamento y sus modificaciones posteriores.
- (xviii) Decidir sobre los asuntos sometidos a su deliberación y aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- (xix) Decidir o votar sobre cualesquiera otras materias atribuidas legal o estatutariamente.

TÍTULO III.- CONVOCATORIA Y PREPARACIÓN DE LA JUNTA GENERAL

Artículo 7. Convocatoria de la Junta General de accionistas

1. Las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad habrán de ser convocadas por el Consejo de Administración o, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.
2. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la junta general deberá existir un plazo de, al menos, un mes.

3. Cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, la Juntas Generales extraordinarias de la Sociedad podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá un acuerdo expreso adoptado en Junta General ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente Junta General.
4. El Consejo de Administración convocará la Junta General de accionistas ordinaria para su reunión necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. La Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo. Asimismo, el Consejo de Administración convocará la Junta General de accionistas extraordinaria siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales.
5. El Consejo de Administración deberá, asimismo, convocar la Junta General de accionistas cuando así lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General de accionistas. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley. Asimismo, el Consejo de Administración deberá incluir en el orden del día el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de la solicitud.
6. Si la Junta General ordinaria o las Juntas Generales previstas en los Estatutos, no fueran convocadas dentro del correspondiente plazo legal o estatutariamente establecido, podrá serlo, a petición de los accionistas, y, previa audiencia de los miembros del Consejo de Administración, por el Letrado de la Administración de Justicia o por el Registrador mercantil del domicilio social de la Sociedad, quien además designará la persona que habrá de presidir la Junta General de accionistas. Esa misma convocatoria habrá de realizarse respecto de la Junta General de accionistas extraordinaria, cuando lo solicite el número de accionistas a que se refiere el párrafo anterior y los administradores no hubiesen convocado la Junta General dentro del plazo de dos meses siguiente a la fecha de la solicitud.
7. La Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. La Junta Universal podrá celebrarse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

Artículo 7 bis. Junta exclusivamente telemática

1. Cuando así lo decida el Consejo de Administración y en las condiciones previstas en la normativa aplicable, la Junta General podrá convocarse para su celebración de forma exclusivamente telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes.
2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en cada momento bajo la normativa aplicable, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de intervención, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad, especialmente el número de sus accionistas.

Artículo 8. Anuncio de convocatoria

1. La convocatoria, tanto para las Juntas Generales ordinarias como para las extraordinarias, se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración (sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente de este artículo y de los supuestos en los que la Ley establezca una antelación superior).
2. El anuncio de convocatoria expresará, entre otros contenidos legalmente establecidos, el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de celebración de la Junta General de accionistas, el lugar de celebración (en su caso), el orden del día en el que figurarán todos los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, la forma en que se celebrará la Junta General, estableciendo si será de forma presencial, si se permitirá la asistencia por medios telemáticos o, en su caso, si se celebrará de manera exclusivamente telemática conforme a lo previsto en el artículo 7 bis, la fecha en que, si

procediere, se reunirá la Junta General de accionistas en segunda convocatoria, así como cualesquiera otras informaciones que sean requeridas por la normativa aplicable en cada momento y, en particular, las exigidas por la Ley de Sociedades de Capital. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. En la medida de lo posible, se advertirá a los accionistas sobre la mayor probabilidad de que la Junta General de accionistas se celebre en primera o segunda convocatoria. Asimismo, el anuncio expresará la fecha en la que el accionista deberá tener inscritas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la Junta General, el lugar y la forma en que pueda obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdos y la dirección de la página web de la Sociedad en que estará disponible la información.

3. En el caso de que se permita la asistencia telemática de los accionistas y/o sus representantes a la Junta General, tanto de manera exclusiva conforme a lo previsto en el artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial, el anuncio de convocatoria deberá expresar también el detalle de los medios telemáticos habilitados que garanticen la identidad del accionista o representante en los términos que acuerde en cada caso el Consejo de Administración. En particular, en caso de que la Junta General se convoque para su celebración de forma exclusivamente telemática, el anuncio informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por estos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la Junta.
4. El anuncio hará, asimismo, mención al derecho de los accionistas de hacerse representar en la Junta General de accionistas por otra persona, en los términos que establezca el Consejo de Administración, aunque esta no sea accionista, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho, así como al derecho de información que asiste a los accionistas y la forma de ejercerlo.
5. El Consejo de Administración deberá incluir en la convocatoria mención de los concretos medios de comunicación a distancia que los accionistas puedan utilizar para ejercitar o delegar el voto, así como las indicaciones básicas que deberán seguir para hacerlo.
6. Los accionistas que representen, al menos, el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el Orden del día. En

ningún caso podrá ejercitarse este derecho respecto de la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.

7. El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social 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. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.
8. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá esta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días naturales de antelación a la fecha de la reunión.

Artículo 9. Derecho de información previo a la celebración de la Junta General

1. Desde el mismo día de la convocatoria de la Junta General de accionistas y hasta el séptimo día natural anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas, inclusive, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

El Consejo de Administración estará obligado a facilitar por escrito la información solicitada hasta el día de la celebración de la Junta General de accionistas.

2. Las solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia que se especifiquen en el correspondiente anuncio de convocatoria. Serán admitidas como tales aquellas peticiones en las que el documento en cuya virtud se solicita la información incorpore mecanismos que, al amparo de un acuerdo adoptado al efecto con carácter previo y debidamente publicado, considere el Consejo de Administración que reúnen las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de información.

3. Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, 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 la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad o entidad que corresponda, para la Junta General de accionistas de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.
4. Las peticiones de información reguladas en este artículo se contestarán, una vez comprobada la identidad y condición de accionista del solicitante, antes de la Junta General de accionistas.
5. Los administradores están obligados a facilitar la información por escrito, hasta el día de celebración de la Junta General de accionistas, salvo en los casos en que:
 - a) la información sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas;
 - b) la petición de información o aclaración no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día; o
 - c) así resulte de disposiciones legales o reglamentarias o de resoluciones judiciales.
6. No obstante las excepciones indicadas en el apartado anterior, la denegación de la información no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.
7. El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros, a los Presidentes de las Comisiones de él dependientes o a su Secretario o Vicesecretario, para que, en nombre y representación del Consejo, respondan a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.
8. El medio para cursar la información solicitada por los accionistas será el mismo a través del cual se formuló la correspondiente solicitud, a menos que el accionista señale al efecto otro distinto de entre los declarados idóneos de acuerdo con lo previsto en este artículo. En todo caso, los administradores podrán cursar la información en cuestión a través de correo certificado con acuse de recibo o burofax.

TÍTULO IV.- CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL

CAPÍTULO I: ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

Artículo 10. Derecho de asistencia

1. Los accionistas tienen derecho de asistir a la Junta General de accionistas cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas.

Todos los accionistas, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, tendrán derecho a ejercitar su derecho de voto utilizando medios de comunicación a distancia siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días naturales antes de la emisión del voto. La legitimación del accionista también podrá quedar acreditada mediante cualquier otro medio equivalente previsto para la acreditación y participación por medios telemáticos, de conformidad con el presente Reglamento, el anuncio de convocatoria y con las normas de desarrollo que apruebe, en su caso, el Consejo de Administración en el ámbito de sus competencias.

2. Adicionalmente, será requisito para asistir a la Junta General de accionistas que el accionista se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia, el certificado expedido por la entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta, que en cada caso corresponda o el documento que, conforme a derecho, le acredite como accionista. La asistencia por medios telemáticos garantizará en todo momento la identidad y legitimación de los accionistas.

Las tarjetas de asistencia serán nominativas y se emitirán, a instancia de la Sociedad, bien directamente por esta, bien por medio de las entidades encargadas de los registros contables, pudiendo utilizarse por los accionistas como documento de otorgamiento de representación para la Junta General de accionistas de que se trate.

A tal fin, la Sociedad podrá proponer a dichas entidades el formato de la tarjeta de asistencia que deba expedirse a favor de los accionistas, procurando que las tarjetas emitidas por tales entidades sean uniformes e incorporen un código de barras u otro sistema que permita su lectura electrónica para facilitar el cómputo informático de los asistentes a la reunión, así como la fórmula a la que deberá ajustarse tal documento para delegar la representación en la reunión.

3. Aquellos accionistas que acudan personalmente, o a través de su representante, al lugar de celebración de la Junta General de accionistas en el día fijado para la misma, presentarán su tarjeta de asistencia, conforme a lo previsto en el presente Reglamento.
4. Asimismo, aquellos accionistas que deseen votar por medios de comunicación a distancia deberán acreditar su identidad y condición de accionista en la forma que el Consejo de Administración hubiera determinado en el anuncio de convocatoria.

Artículo 11. Presencia de terceros en la Junta General de accionistas

1. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad deberán asistir, pudiendo hacerlo presencialmente o, en su caso, audio o videoconferencia, a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta General de accionistas.
2. El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia, presencial o, en su caso, por audio o videoconferencia, de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad, así como de las demás personas que, a su juicio, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales. No obstante, la Junta General podrá revocar dicha autorización.
3. Con el fin de promover la más amplia difusión del desarrollo de sus reuniones y de los acuerdos adoptados, el Presidente podrá facilitar presencial o, en su caso, telemático el acceso a la Junta General de accionistas a los medios de comunicación y analistas financieros.
4. También podrán asistir presencial o, en su caso, telemáticamente a la Junta General de accionistas todas aquellas personas a quienes el Presidente de la Junta General de accionistas haya cursado la oportuna invitación.
5. No obstante lo previsto en los párrafos precedentes, la Junta General de accionistas podrá revocar las autorizaciones cursadas por el Presidente a terceros para asistir a la reunión.

Artículo 12. Representación

1. Sin perjuicio de la asistencia de las personas jurídicas accionistas a través de quien tenga el poder de su representación, todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar, en los términos que establezca el Consejo de Administración, en la Junta General de accionistas por medio de cualquier persona, ya sea esta accionista o no de la Sociedad.

2. La representación es siempre revocable y la asistencia del representado a la Junta General de accionistas tendrá, en todo caso, el valor de revocación de la representación. El voto del accionista prevalecerá sobre la delegación y, por tanto, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
3. La representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta General de accionistas, por escrito o por los medios de comunicación a distancia que se especifiquen en el correspondiente anuncio de convocatoria. Será admitida la representación otorgada por estos medios cuando el documento en cuya virtud se confiera incorpore mecanismos que, al amparo de un acuerdo adoptado al efecto con carácter previo y debidamente publicado, considere el Consejo de Administración que reúnen las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que confiere su representación.
4. Para su validez, la representación conferida por los medios de comunicación a distancia que, en su caso, hubiera previsto el Consejo de Administración habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 23:59 horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá establecer un plazo inferior.
5. Asimismo, 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.
 - (iv) Las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del orden del día.
6. El Presidente de la Junta General de accionistas, o las personas designadas por él, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General de accionistas y admitir o rechazar la validez de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia o documento

- acreditativo de la asistencia o representación, así como de los medios equivalentes previstos para la acreditación y participación por medios telemáticos.
7. Lo dispuesto en los apartados 4, 5 y 6 de este artículo no será aplicable cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel ostente poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.
 8. Si la representación hubiera sido válidamente otorgada conforme a la normativa vigente y a este Reglamento pero no se incluyeran en ella instrucciones para el ejercicio del voto o se suscitaran 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, (iii) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración y (iv) se extiende, asimismo, a los puntos que puedan suscitarse fuera del orden del día, respecto de los cuales 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 propuestas.
 9. 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.

Artículo 13. Solicitud pública de representación

1. En los casos en los que los propios administradores de la Sociedad, las entidades depositarias de los títulos o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representación para sí o para otro y, en general, siempre que la solicitud se formule de forma pública, se aplicarán las reglas contenidas en la normativa aplicable. En particular, el documento en el que conste la representación deberá contener, además de las menciones previstas en el artículo 12

anterior, la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas, sujeto en todo caso a lo previsto en la normativa vigente.

2. Las solicitudes públicas de representación realizadas por el Consejo de Administración o por cualquiera de sus miembros deberán justificar el sentido en que votará el representante en caso de que el accionista no imparta instrucciones.
3. Se entenderá que ha habido solicitud pública de representación cuando una misma persona ostente la representación de más de tres accionistas.

Artículo 14. Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General

1. El Consejo de Administración podrá decidir, en atención a las circunstancias, la utilización de medios o sistemas que faciliten un mayor y mejor seguimiento de la Junta General de accionistas o una más amplia difusión de su desarrollo.
2. En concreto, el Consejo de Administración podrá:
 - (i) procurar mecanismos de traducción simultánea;
 - (ii) establecer las medidas de control de acceso, vigilancia, protección y seguridad que resulten adecuadas; y
 - (iii) en su caso, adoptar medidas para facilitar el acceso de los accionistas discapacitados a la sala donde se celebre la Junta General de accionistas.
3. En su caso, en la sala o salas donde se desarrolle la Junta General de accionistas, los asistentes no podrán utilizar aparatos de fotografía, de vídeo, de grabación, teléfonos móviles o similares, salvo en la medida en que lo permita el Presidente de la Junta General de accionistas y en el acceso a la sala o salas donde se desarrolle la Junta General de accionistas, podrán establecerse mecanismos de control que faciliten el cumplimiento de esta previsión.
4. La Junta General de accionistas se celebrará en el lugar que indique la convocatoria, que podrá ser en cualquier parte del territorio nacional. Si en el anuncio no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta General de accionistas tendrá lugar en el domicilio de la Sociedad. En caso de que la Junta General se convoque para su celebración por medios exclusivamente telemáticos conforme a lo previsto en el artículo 7 bis, se entenderá celebrada en el domicilio social.

CAPÍTULO II: CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Artículo 15. Constitución de la Junta General de accionistas. Supuestos especiales

1. La Junta General de accionistas quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente a ella.
2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General ordinaria y extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción de capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones y valores cuya competencia no haya sido atribuida legalmente a otro órgano de la Sociedad, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital. Si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.
3. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General de accionistas no afectarán a la validez de su celebración.
4. Si para adoptar válidamente un acuerdo respecto de alguno o varios de los puntos del orden del día de la Junta General de accionistas fuere necesario, de conformidad con la normativa aplicable o los Estatutos Sociales, la asistencia de un determinado porcentaje del capital social y ese porcentaje no se alcanzara en primera convocatoria, la Junta General de accionistas se celebrará en segunda, y si en esta no se alcanzase el quórum necesario para la adopción de dichos acuerdos, la Junta General de accionistas se limitará, en esta segunda convocatoria, a

deliberar sobre aquellos puntos del orden del día que no requieran la asistencia de dicho porcentaje del capital para adoptar válidamente acuerdos.

5. Lo previsto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de las mayorías reforzadas de constitución o votación que puedan establecerse en la normativa vigente o en los Estatutos Sociales.

Artículo 16. Mesa de la Junta General de accionistas

1. La Mesa de la Junta General de accionistas estará compuesta por su Presidente y su Secretario, por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y el notario, en caso de que se hubiera requerido la presencia de este último.
2. Las Juntas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, o por la persona en que éste delegue, que en todo caso deberá ser consejero, o, en ausencia del Presidente del Consejo de Administración sin haber conferido delegación, por el consejero asistente con mayor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de mayor edad.
3. Actuará de Secretario el que lo sea del Consejo de Administración, en su defecto actuará el Vicesecretario si lo hubiere, y a falta de éste, el consejero asistente con menor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de menor edad.
4. El Presidente, aun cuando esté presente en la sesión, podrá encomendar la dirección del debate al Secretario o al miembro del Consejo de Administración que estime oportuno. Asimismo, el Presidente podrá hacerse asistir, si lo desea, por cualquier experto que tenga por conveniente.

Artículo 17. Ordenación de la Junta General de accionistas

Corresponde al Presidente declarar válidamente constituida la Junta General de accionistas, dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones y los tiempos asignados a ellas conforme a lo previsto en este Reglamento, poner término a los debates cuando estime suficientemente debatido el asunto y ordenar las votaciones, resolver las dudas que se susciten sobre el orden del día y la lista de asistentes, proclamar la aprobación de los acuerdos, levantar la sesión y, en su caso, acordar su suspensión, y, en general, ejercitar todas las facultades, incluyendo las de orden y disciplina, que sean necesarias para la mejor ordenación del desarrollo de la reunión, pudiendo llegar a disponer la expulsión de quienes perturben el normal desarrollo de la reunión, incluyendo la interpretación de lo previsto en este Reglamento.

Artículo 18. Registro presencial de accionistas

1. En el lugar y día previstos para la celebración de la Junta General de accionistas, en primera o en segunda convocatoria, y desde una hora antes de la hora anunciada para el comienzo de la reunión (salvo que otra cosa se especifique en el anuncio de convocatoria), podrán los accionistas o quienes válidamente les representen presentar al personal encargado del registro de accionistas sus respectivas tarjetas de asistencia y, en su caso, los documentos que acrediten la representación que les ha sido conferida. No serán admitidas las tarjetas de asistencia y documentos de representación que se presenten al personal encargado del registro de accionistas después de la hora establecida para el inicio de la Junta General de accionistas.
2. El registro de accionistas presentes y representados concurrentes se efectuará por las personas designadas a tal efecto por el Secretario de la Junta General de accionistas, utilizando, en su caso, los medios técnicos que se consideren adecuados.
3. Los accionistas que emitan sus votos a distancia, en la medida y de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento, deberán ser tenidos en cuenta a efectos de la constitución de la Junta General de accionistas como presentes.

Artículo 18 bis. Registro telemático de accionistas

1. En el caso de celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva conforme al artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial, los accionistas o sus representantes podrán acceder a la página o sitio web habilitado y especificado en la convocatoria, desde una hora antes de la anunciada para el comienzo de la reunión, salvo que otra cosa se especifique en el anuncio de convocatoria (y sin perjuicio de las medidas que se tomen para garantizar la identidad de los asistentes, el correcto ejercicio de sus derechos y el adecuado desarrollo de la reunión), y registrar los documentos acreditativos de su asistencia, representación legal o delegación, en los términos que se establezcan en el anuncio de convocatoria.
2. La página o sitio web habilitado para la celebración de la Junta General telemática estará atendido por personal competente y dotado de equipos técnicos adecuados, medidas de seguridad de la información y de los datos adecuadas.

3. Con el propósito de garantizar la seguridad de la información y de los datos de la Sociedad y de todos los asistentes, así como el buen desarrollo de la Junta General, se establecerán los controles y las medidas de comprobación y protección, incluidos sistemas de control de acceso telemático, que resulten adecuados.
4. El derecho de asistencia se acreditará mediante la tarjeta de asistencia, presentando el certificado expedido por la entidad encargada del registro contable de las acciones de la Sociedad, así como cualquier otro medio equivalente previsto para la acreditación y participación por medios telemáticos, en los términos y de conformidad con este Reglamento, el anuncio de convocatoria y de las normas de desarrollo que apruebe, en su caso, el Consejo de Administración en el ámbito de sus competencias.
5. La asistencia por medios telemáticos garantizará, en todo momento, la identidad y legitimación de los accionistas.
6. Con el objeto de facilitar su difusión, el Consejo de Administración podrá disponer la grabación audiovisual de la Junta General. Se podrá disponer asimismo la existencia de medios que permitan la traducción simultánea de las intervenciones de la Junta General, cuando por, cualquier razón, los administradores lo estimen conveniente.
7. Igualmente, la Sociedad podrá poner a disposición de los accionistas cualquier información adicional que facilite el seguimiento de la Junta General, tales como programas o cualquier otra documentación que se considere útil para este fin.

Artículo 19. Formación de la lista de asistentes

1. Una vez finalizado el proceso de registro de tarjetas de asistencia y representaciones y de constatarse la existencia de quorum suficiente, el Secretario de la Junta General formará la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren a la Junta.
2. Al final de la lista, se determinará el número total de accionistas, presentes o representados, así como el importe del capital del que son titulares o que representan, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto.
3. Una vez cerrada la admisión de las tarjetas de asistencia y representaciones, se facilitará a los accionistas o, en su caso, a los representantes de estos, que accedan con retraso al lugar de

- celebración de la Junta General de accionistas, una invitación a fin de que, siempre que así lo deseen, puedan seguir el desarrollo de la reunión (en la misma sala de celebración o, si se estima oportuno por la Mesa para evitar confusiones durante la celebración de la Junta General de accionistas, en una sala contigua desde donde puedan seguirla), pero ni los referidos accionistas y representantes ni sus representados serán incluidos en la lista de asistentes.
4. De igual forma, los accionistas o los representantes que accedan con retraso a la página o sitio *web* habilitado para la Junta General telemática —tanto de la que se celebre de esta forma exclusivamente conforme al artículo 7 bis como de manera combinada con la asistencia presencial—, después de la hora fijada para el inicio de la reunión, no podrán asistir a la reunión. Podrán, sin embargo, seguir de forma simultánea el desarrollo de la Junta General a través de los medios establecidos por la Sociedad.
 5. En el lugar, día y hora fijados para su celebración, en primera o en segunda convocatoria, según sea el caso, una vez constituida la Mesa y formada la lista de asistentes, dará comienzo la Junta General de accionistas.
 6. En primer lugar, el Secretario dará cuenta de la convocatoria de la reunión. Seguidamente, el Secretario leerá públicamente los datos globales que resulten de la lista de asistentes, especificando el número de accionistas con derecho de voto presentes (incluyendo aquellos que, en su caso, hayan ejercitado el voto a distancia con antelación conforme a lo previsto en este Reglamento) y representados que concurren a la reunión, el número de acciones correspondientes a unos y otros y el porcentaje de capital que representan, especificando, en su caso, el que corresponde a los accionistas con derecho de voto. A continuación, el Presidente, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta General de accionistas, en primera o en segunda convocatoria, según corresponda.
 7. Declarada la válida constitución de la Junta General de accionistas y sin perjuicio de su derecho a formular las manifestaciones que consideren oportunas durante el turno de intervenciones, los accionistas concurrentes podrán expresar al Secretario o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir, para su debida constancia en el acta de la Junta General de accionistas, cualquier reserva o protesta que tuvieren sobre la válida constitución de la Junta General de accionistas o sobre los datos globales de la lista de asistentes a los que con anterioridad se haya

dado lectura pública, sin que ello implique la demora, interrupción o aplazamiento del desarrollo normal de la reunión.

8. Si la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la Junta General de accionistas, se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el Secretario de la Junta General de accionistas con el visto bueno de su Presidente. La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos, se consignará en la propia acta el medio utilizado y se extenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario de la Junta General de accionistas con el visto bueno de su Presidente.

CAPÍTULO III: TURNO DE INTERVENCIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Artículo 20. Solicitudes de intervención

1. Sin perjuicio de lo previsto para la celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva como de manera combinada con la asistencia presencial y, en su caso, en el anuncio de convocatoria, una vez constituida la Junta General de accionistas y con objeto de organizar los turnos de intervención, el Presidente solicitará a los accionistas que asistan presencialmente que deseen intervenir en la Junta General de accionistas y, en su caso, solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día o formular propuestas sobre aquellos asuntos en relación con los que la Junta General pueda deliberar aun sin estar incluidos en el orden del día, que se dirijan al Secretario o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir o, por indicación de estos, al personal que los asista, expresando su nombre y apellidos, el número de acciones de que son titulares y las que representan.
2. Si el accionista (o representante) pretendiese solicitar que su intervención constara literalmente en el acta de la Junta General de accionistas, habrá de entregarla por escrito en el momento de su identificación al Secretario o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir o, por indicación de estos, al personal que los asista, con el fin de que puedan proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.
3. El turno de accionistas se abrirá una vez que la Mesa disponga de la relación de accionistas que desean intervenir, tras las palabras o informes que, en su caso, hayan dirigido a los asistentes el Presidente, el Consejero Delegado, en caso de existir, los Presidentes de las distintas

Comisiones dependientes del Consejo de Administración, otros miembros del Consejo de Administración o cualesquiera otras personas designadas al efecto por este, y, en todo caso, antes del debate y de la votación sobre los asuntos integrantes del orden del día.

Artículo 21. Intervenciones de los accionistas

1. Las intervenciones de los accionistas se producirán por el orden en que sean llamados al efecto por la Mesa, previa fijación de los turnos de intervención por el Presidente de la Junta General de accionistas.
2. En ejercicio de sus facultades de ordenación del desarrollo de la Junta General de accionistas, y sin perjuicio de otras actuaciones, el Presidente podrá:
 - (i) determinar el tiempo máximo asignado a cada intervención, que deberá ser inicialmente igual para todas ellas;
 - (ii) acordar, en su caso, la prórroga del tiempo inicialmente asignado a cada accionista para su intervención o reducirlo, en función del objeto y contenido de la intervención;
 - (iii) limitar el tiempo de uso de la palabra de los accionistas cuando considere que un asunto se encuentra suficientemente debatido;
 - (iv) solicitar a los accionistas intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan quedado suficientemente explicadas durante su intervención;
 - (v) moderar las intervenciones de los accionistas para que se circunscriban a los asuntos propios de la Junta General de accionistas y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;
 - (vi) anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (v) anterior, retirarles el uso de la palabra;
 - (vii) si considerase que su intervención puede alterar el normal desarrollo de la reunión, pedirles que abandonen la reunión y, en su caso, adoptar, para ello, las medidas auxiliares que resulten necesarias; y

- (viii) en el caso de que algún interviniente pretenda replicar, otorgar o no, según considere oportuno, el uso de la palabra.

Artículo 22. Derecho de información durante la celebración de la Junta General

1. Durante el turno de intervenciones, todo accionista podrá solicitar verbalmente —o, en caso de Junta exclusivamente telemática en los términos del artículo 7 bis, a través de los medios telemáticos habilitados al efecto—, las informaciones o aclaraciones que estimen convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Para ello, deberá haberse identificado previamente conforme a lo previsto en el Capítulo precedente.
2. Los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada conforme al párrafo precedente en la forma y dentro de los plazos previstos por la normativa vigente, salvo en los casos en los supuestos y con los requisitos del artículo 9 del presente Reglamento, que también son de aplicación en este caso.
3. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de este, por el Consejero Delegado, en caso de existir, los Presidentes de las Comisiones del Consejo de Administración, el Secretario o Vicesecretario, cualquier administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia. El Presidente determinará en cada caso, y en función de la información o aclaración solicitada, si lo más conveniente para el adecuado funcionamiento de la Junta General de accionistas es facilitar las respuestas de forma individualizada o bien agrupadas por materias.
4. En caso de que no sea posible satisfacer el derecho del accionista en el acto de la Junta General de accionistas, los administradores facilitarán por escrito la información solicitada al accionista interesado dentro de los siete días naturales siguientes al de la terminación de la Junta General de accionistas.

Artículo 23. Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas

1. La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrentes a la reunión. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será

necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa vigente, en los Estatutos Sociales o en este Reglamento para su válida constitución. Si algún accionista incluido en la lista de asistentes formada no asistiera posteriormente a las sucesivas sesiones, las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos continuarán siendo determinadas en ellas a partir de los datos resultantes de dicha lista.

2. Excepcionalmente y en el supuesto de que se produjeran disturbios que quebranten de modo significativo el buen orden de la reunión o cualquier otra circunstancia extraordinaria que transitoriamente impida o dificulte su normal desarrollo, el Presidente de la Junta General de accionistas podrá acordar la suspensión de la sesión durante el tiempo adecuado, con el fin de procurar el restablecimiento de las condiciones necesarias para su continuación. El Presidente podrá asimismo adoptar las medidas que estime oportunas para garantizar la seguridad de los presentes y evitar la repetición de circunstancias que impidan o dificulten el normal desarrollo de la reunión. En particular, se considerarán circunstancias que dificulten o impidan el normal desarrollo de la reunión los problemas de conexión a la Junta General.

CAPÍTULO IV: VOTACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE LOS ACUERDOS

Artículo 24. Votación a través de medios de comunicación a distancia

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir, con carácter previo a la celebración de la Junta General de accionistas, su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas a través de los siguientes medios de comunicación a distancia:
 - a) Mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto obtenida expedida por la entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada y cumplimentada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo previo adoptado al efecto y debidamente publicado, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto.
 - b) Mediante otros medios de comunicación a distancia que el Consejo de Administración pueda determinar, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas, siempre que el documento en cuya virtud se ejercite el derecho de voto

incorpore los mecanismos que, al amparo de acuerdo previo adoptado al efecto y debidamente publicado, el Consejo de Administración considere idóneos por reunir las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.

2. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
3. El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo solo podrá dejarse sin efecto:
 - a) Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para esta.
 - b) Por asistencia a la reunión del accionista persona física que lo hubiera emitido o del representante persona física del accionista persona jurídica.
 - c) Por la enajenación de las acciones cuya titularidad confiere el derecho de voto, de la que tenga conocimiento la Sociedad, con carácter previo al quinto día natural antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta General de accionistas.
4. El Consejo de Administración queda facultado para desarrollar las previsiones anteriores y establecer las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y la delegación de la representación por medios electrónicos, ajustándose en su caso a las normas legales que desarrollen este sistema y a lo previsto en los estatutos y en este Reglamento. El Consejo de Administración adoptará las medidas precisas para verificar que quien ha emitido el voto o delegado la representación mediante correspondencia postal o electrónica está debidamente legitimado para ello con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento.

Artículo 25. Votación de las propuestas de acuerdo

1. Sin perjuicio de lo previsto para la celebración telemática de la Junta General, tanto de manera exclusiva como de manera combinada con la asistencia presencial y, en su caso, en el anuncio de convocatoria, una vez finalizadas las intervenciones de los accionistas y facilitadas, en su caso, las informaciones o aclaraciones conforme a lo previsto en este Reglamento, se someterán

- a votación las propuestas de acuerdo sobre los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de existir, sobre aquellos otros que, por mandato legal, no sea preciso que figuren en él, correspondiendo al Presidente en relación con estos últimos decidir el orden en que se someterán a votación.
2. No será necesario que el Secretario dé lectura previa a aquellas propuestas de acuerdo cuyos textos hubiesen sido publicados por la Sociedad en los términos previstos en el artículo 7 o se hubieran facilitado a los accionistas al comienzo de la sesión. En todo caso, se indicará a los asistentes el punto del orden del día al que se refiere la propuesta de acuerdo que se somete a votación.
 3. La Junta General de accionistas votará separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: (i) el nombramiento, reelección o ratificación (en caso de cooptación) de consejeros, que deberá votarse de forma individual; (ii) la votación consultiva del informe anual sobre las remuneraciones de los consejeros (en caso de prepararse); y (iii) en el caso de modificaciones de los Estatutos Sociales, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes. Sin perjuicio de lo anterior, si las circunstancias así lo aconsejan, el Presidente podrá resolver que se sometan a votación conjuntamente las propuestas correspondientes a varios puntos del orden del día, en cuyo caso el resultado de la votación se entenderá individualmente reproducido para cada propuesta si ninguno de los asistentes hubiera expresado su voluntad de modificar el sentido de su voto respecto de alguna de ellas. En caso contrario, se reflejarán en el acta las modificaciones de voto expresadas por cada uno de los asistentes y el resultado de la votación que corresponda a cada propuesta como consecuencia de ellas.
 4. El proceso de adopción de acuerdos se desarrollará siguiendo el orden del día previsto en la convocatoria. En primer lugar, se someterán a votación las propuestas de acuerdo que en cada caso haya formulado el Consejo de Administración y a continuación, si procede, se votarán las formuladas por otros proponentes y las relativas a asuntos sobre los que la Junta General de accionistas pueda resolver sin que consten en el orden del día, decidiendo el Presidente el orden en el que serán sometidas a votación. En todo caso, aprobada una propuesta de acuerdo,

decaerán automáticamente todas las demás relativas al mismo asunto que sean incompatibles con ella, sin que, por tanto, proceda someterlas a votación.

5. Por regla general y sin perjuicio de las facultades del Presidente para emplear otros procedimientos y sistemas alternativos, a los efectos de la votación de las propuestas de acuerdo se procederá a determinar el sentido de los votos de los accionistas como sigue:
 - a) Cuando se trate de propuestas de acuerdo relativas a asuntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria, se considerarán votos a favor los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a: (i) las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan en contra, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al Secretario de la Junta General de accionistas o personal que le asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir, para su constancia en acta; (ii) las acciones cuyos titulares hayan votado en contra, en blanco o hayan manifestado expresamente su abstención a través de los medios de comunicación a que se refiere este Reglamento; y (iii) las acciones cuyos titulares o representantes hayan abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia ante el notario o personal que lo asista (o, en su defecto, ante el Secretario de la Junta General de accionistas) de su abandono de la reunión.
 - b) Cuando se trate de propuestas de acuerdo relativas a asuntos no comprendidos en el orden del día de la convocatoria, se considerarán votos contrarios los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a: (i) las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan a favor, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al notario (o, en su defecto, al Secretario de la Junta General de accionistas) o personal que le asista, para su constancia en acta; (ii) las acciones cuyos titulares hayan votado a favor, en blanco o hayan manifestado expresamente su abstención a través de los medios de comunicación a que se refiere este Reglamento; y (iii) las acciones cuyos titulares o representantes hayan abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia ante el notario o

personal que lo asista (o, en su defecto, el Secretario de la Junta General de accionistas) de su abandono de la reunión.

- c) Las comunicaciones o manifestaciones al Secretario o al personal que lo asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir, previstas en los párrafos anteriores y relativas al sentido del voto o abstención, podrán realizarse de forma individualizada respecto de cada una de las propuestas de acuerdos o conjuntamente para varias o para todas ellas, expresando al Secretario o al personal que lo asista o, en su caso, al notario al que se hubiere requerido para asistir la identidad y condición – accionista o representante– de quien las realiza, el número de acciones a que se refieren y el sentido del voto o, en su caso, la abstención.

Artículo 26. Adopción de acuerdos y finalización de la Junta General de accionistas

1. Los acuerdos de la Junta General de accionistas se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados, salvo en los casos en que la normativa vigente o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior.
2. El Presidente declarará aprobados los acuerdos cuando tenga constancia de la existencia de votos a favor suficientes, sin perjuicio de dejar constancia en el acta del sentido del voto o abstención de los accionistas asistentes que así lo indiquen al notario (o, en su caso, al Secretario o personal que lo asista).
3. Finalizada la votación de las propuestas de acuerdo y proclamado su resultado por el Presidente, concluirá la celebración de la Junta General de accionistas y el Presidente declarará levantada la sesión.

Artículo 27. Acta de la Junta General de accionistas

1. Los acuerdos de la Junta General de accionistas se consignarán en acta que se extenderá o transcribirá en el libro de actas llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General de accionistas, y, en su defecto, y dentro del plazo previsto en la normativa aplicable a la Sociedad, por el Presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.
2. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

3. El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo en caso de convocarla para su celebración por medios exclusivamente telemáticos, así como siempre, que con cinco días naturales de antelación al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el uno por ciento del capital social. En caso de que la Junta General se celebre de manera exclusivamente telemática, la asistencia del notario podrá realizarse por medios de comunicación a distancia, tales como audio o videoconferencia, que garanticen debidamente la identidad del sujeto.
4. El acta notarial tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas y no necesitará la aprobación por esta.

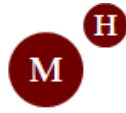
Artículo 28. Publicidad de los acuerdos

Sin perjuicio de la inscripción en el Registro Mercantil de aquellos acuerdos inscribibles y de las previsiones legales que en materia de publicidad de acuerdos sociales resulten de aplicación, la Sociedad comunicará los acuerdos aprobados mediante la oportuna comunicación de información relevante. El texto de los acuerdos y el resultado de las votaciones correspondientes a las Juntas Generales celebradas durante el ejercicio en curso y el anterior se publicarán íntegros en la página web corporativa de la Sociedad dentro de los cinco días naturales siguientes a la finalización de la Junta General de accionistas de que se trate.

Disposición transitoria

Las siguientes normas y previsiones no serán de aplicación mientras no queden admitidas a negociación en las Bolsas de Valores las acciones de la Sociedad:

1. La competencia de la Junta General relativa a la aprobación de la política de remuneraciones prevista en el apartado (xiii) del artículo 6 del presente Reglamento de la Junta General;
2. La posibilidad de reducir el plazo de convocatoria de las juntas generales extraordinarias previsto en el artículo 7.3 del presente Reglamento de la Junta General;
3. La obligatoriedad de presencia de notario en caso de convocatoria de Junta General para su celebración por medios exclusivamente telemáticos incluida en el artículo 27.3 del presente Reglamento de la Junta General.



Millennium Hotels
Real Estate

* * *

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE QUE SE PROPONE BAJO EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 7 Y 8 DE JULIO DE 2021, 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 de accionistas correspondiente al ejercicio 2020 los días 7 y 8 de julio de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración, como punto cuarto del orden del día, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, por importe efectivo (nominal más prima de emisión) máximo de 250.000.000,00 euros y la correspondiente delegación en el consejo de administración de la Sociedad para la ejecución del acuerdo (el “**Aumento**”). El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general bajo el punto cuarto de su orden del día se adjunta como **Anexo** al presente informe.

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 la ejecución del Aumento conlleva necesariamente la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad relativo a la cifra del capital, que el consejo de administración de Millenium 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 último, 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 con indicación de 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 Morison ACPM 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

El día 18 de diciembre de 2019, la junta general de la Sociedad aprobó una ampliación del capital social en un importe total efectivo (nominal más prima de emisión) de 400 millones de euros, dividido en dos tramos: un primer tramo de 150 millones de euros con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y un segundo tramo de 250 millones de euros con exclusión del derecho de suscripción preferente. A estos efectos, en el tercer trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad ejecutó el aumento de capital con reconocimiento del derecho de suscripción preferente en el marco de una oferta pública, en el que se alcanzó un importe efectivo aproximado de 23 millones de euros y, ante la complicada situación de mercado y la falta de demanda, se decidió no proceder con la ejecución del tramo pendiente de 250 millones de euros. Si bien el ejercicio 2020 ha venido marcado desde un punto de vista socioeconómico por el impacto del coronavirus SARS-CoV-2, y a pesar del resultado de la ampliación ejecutada, la Sociedad ha continuado con su actividad y su plan de negocio previsto, habiendo adquirido nuevos activos y continuado con su estrategia de reposicionamiento de su cartera de inmuebles.

En línea con la estrategia anunciada en, entre otros, el documento informativo de incorporación a BME Growth de BME MTF Equity —anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil— (“**BME Growth**”) y en el folleto aprobado y registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) el 18 de junio de 2020, la Sociedad está en continuo análisis de potenciales oportunidades de inversión en activos inmobiliarios. Además, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la Sociedad espera que surjan grandes oportunidades de inversión en el mercado en el que opera. En este sentido, a la fecha de aprobación de este informe, el valor de los inmuebles bajo análisis asciende a un importe aproximado de 1.000 millones de euros. Ya que el momento de mercado es propicio para encontrar oportunidades aptas para el foco de inversión de la sociedad, la materialización de estas oportunidades implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo.

Sobre la base de la disponibilidad actual de recursos propios con los que cuenta la Sociedad, y con el objeto de, por un lado, dotar a la compañía de mayores recursos que permitan afrontar posibles rebrotes o efectos adversos derivados del Covid -19 y, por otro, de continuar incrementando la cartera de activos de la Sociedad y reposicionar los actuales, el consejo de administración de Millenium ha aprobado la propuesta de Aumento que se describe en este informe, para así poder atender, en su caso, las oportunidades de inversión que se presentan para la Sociedad. En este sentido, la necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez que en el mercado existen 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 los accionistas de la Sociedad.

En efecto, 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, el Aumento permitiría 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, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender oportunidades de inversión y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad; y
- estimular la liquidez de las acciones de la Sociedad y su frecuencia de negociación en el mercado.

A la vista de lo anterior, el consejo de administración de Millenium propone a su junta general, bajo el punto cuarto de su orden del día, la aprobación del Aumento, que consiste en un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de hasta 250.000.000,00 euros, con exclusión del derecho de suscripción preferente. El precio de emisión de las acciones objeto del Aumento se fijaría, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al valor neto de los activos (*net asset value* o “NAV”) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, si bien, de acuerdo con lo previsto en la propuesta de acuerdo, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción (el “**Tipo Mínimo de Emisión**”).

A este respecto CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. han realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, siguiendo los estándares profesionales de valoración de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), de la que deriva un NAV por acción de 5,13 euros.

Las acciones objeto del Aumento podrían ser suscritas por terceros inversores, tanto nacionales como internacionales —lo que podría permitir la entrada de nuevos inversores e incrementar la diversificación de la base accionarial de Millenium— y, en su caso, por accionistas actuales. En todo caso, los

suscriptores de las nuevas acciones a emitir en el Aumento deberán adquirir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

En definitiva, el consejo de administración de Millenium propone a la junta general de accionistas de la Sociedad el Aumento al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad, en un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 250.000.000,00 euros, se encuentra justificado en la medida en que permitiría captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe ejecutando el plan de negocio y avanzando en su estrategia a corto y medio plazo.

En relación con el tipo de emisión previsto para el Aumento, debe apuntarse que el consejo de administración y el equipo directivo de la Sociedad, consideran viable ejecutar la ampliación, en todo o en parte, en un tipo de emisión que se encuentre en la franja entre los 4,00 euros y los 4,50 euros por acción, si bien este se realizaría a un precio en todo caso superior o igual al Tipo Mínimo de Emisión, esto es 4,00 euros por acción.

Sin perjuicio de ello, es de reseñar que la aprobación del Aumento 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.

Además, se propone que los suscriptores deban suscribir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros, lo que permitiría a la Sociedad aplicar la excepción a la obligación publicar un folleto de oferta pública de valores prevista en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable para la admisión a negociación de las nuevas acciones en BME Growth.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Como se ha indicado, el Aumento prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales 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 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: 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

Está previsto que la colocación de las nuevas acciones a emitir en el marco del Aumento se realice entre un número reducido de inversores institucionales o “ancla”, que podrán tener la consideración de inversores cualificados. La colocación de paquetes de acciones entre este tipo de inversores es una práctica relativamente habitual en el marco de operaciones de este tipo, 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 accionistas significativos y terceros inversores, que podrán tener la condición de inversores cualificados o estratégicos. Para ello, se analizará el perfil y las características particulares de los interesados 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.

Sin perjuicio de lo anterior, y para el caso de que las nuevas acciones objeto del Aumento no hubiesen sido suscritas íntegramente por los inversores institucionales o “ancla” referidos en el párrafo anterior, el consejo de administración de la Sociedad podrá asignar acciones a terceros inversores o accionistas significativos, que podrán tener la condición de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales. A estos efectos, el consejo de administración podrá emplear un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado.

En consecuencia, y en caso de aprobarse el acuerdo de Aumento, se realizaría una oferta de las nuevas acciones que se emitirán en ejecución del Aumento en los términos indicados, teniendo en cuenta en todo momento las exigencias para que conforme a la legislación aplicable el Aumento no requiera la aprobación de un folleto por la CNMV o cualesquiera otras autoridades competentes, nacionales o extranjeras, todo ello para dotar de mayor rapidez a la operación, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable para la admisión a negociación de las nuevas acciones en BME Growth. Como suele ser habitual en este tipo de operaciones, se hace constar que la adjudicación de las nuevas acciones será discrecional para la Sociedad, respetando en todo caso la igualdad de trato entre aquellos accionistas que se encuentren en igualdad de condiciones.

En definitiva, 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 del procedimiento descrito.

A estos efectos, tal y como consta en la propuesta de acuerdo de Aumento elevada a la junta general, el tipo de emisión se fijaría, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al NAV de la

Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

Una vez se haya establecido el tipo de emisión de las nuevas acciones, el consejo de administración procederá a ejecutar el Aumento, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los estatutos sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital.

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 el Aumento está plenamente justificado por razones de interés social. En este sentido, una vez que la Sociedad ya ha invertido o comprometido la inversión de una buena parte de los recursos captados en los aumentos de capital realizados por la Sociedad en los últimos años, el consejo de administración propone a la junta general un nuevo aumento de capital. 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, y con los que afrontar posibles rebrotes o efectos adversos derivados del Covid -19.

(b) Idoneidad de la realización del aumento de capital mediante una ampliación sin derechos de suscripción preferente

El método propuesto para llevar a cabo la operación de captación de fondos, a través de una ampliación de capital sin derechos de suscripción, no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social.

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 emisores en los mercados internacionales de capitales, y que son comúnmente empleadas por sociedades cotizadas españolas debido, principalmente, a su flexibilidad y eficiencia. Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales de los 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. El consejo de administración de Millenium considera que estas ventajas pueden dividirse en tres principales. A saber:

— Rapidez de ejecución

El consejo de administración de la Sociedad entiende que el procedimiento propuesto para llevar a cabo el Aumento permite ejecutarlo con flexibilidad y en el plazo más breve posible, atendiendo a los objetivos previstos y constatando que cualquier estructura alternativa a la planteada demoraría notablemente el proceso de captación de recursos.

En efecto, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente conllevaría un plazo de ejecución de la operación considerablemente más dilatado, que no solo retrasaría la captación de los fondos necesarios sino que, además, reduciría la flexibilidad de la que dispondría el consejo de administración para seleccionar el momento de mercado más adecuado para llevar a cabo la operación.

Baste recordar que en el caso de un aumento de capital con derechos de suscripción preferente, éstos deben poder ser ejercitados durante un plazo no inferior a catorce días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y que, debido a los procedimientos de post-contratación bursátil y de tratamiento de operaciones corporativas de esta naturaleza por el sistema de registro, compensación y liquidación de valores anotados en cuenta gestionado por Iberclear, se requieren de varios días hábiles más desde el fin del período de suscripción preferente hasta el desembolso del aumento de capital. El plazo de ejecución del Aumento bajo la modalidad propuesta es significativamente inferior a la alternativa descrita.

— Menor exposición al riesgo de mercado

La realización del Aumento, con exclusión del derecho de suscripción preferente, y su colocación conforme al procedimiento previsto, al reducir el plazo de ejecución de la operación, minimiza su exposición al riesgo de mercado aumentando sus probabilidades de éxito, lo que supone una ventaja relevante en la actual coyuntura, considerando las cambiantes circunstancias y la elevada volatilidad de los mercados.

Si por el contrario se llevase a cabo un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente, el valor de las acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando Millenium expuesta a la evolución de los mercados durante el dilatado periodo de tiempo que transcurriría entre el lanzamiento y el cierre y desembolso del aumento de capital. Además, la extensión temporal de la operación puede retraer la demanda de los accionistas, que pueden sentirse inclinados a esperar hasta el final del período de suscripción preferente para formular sus órdenes de ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, dado su carácter firme e irrevocable, o ejercitarlos solo parcialmente ante la falta de certeza

sobre la suscripción completa o incompleta del aumento, en el caso de que esta no estuviera asegurada, lo que previsiblemente sería el caso.

Por otro lado, considerando que el Tipo Mínimo de Emisión propuesto está por encima del precio de cotización de las acciones de la Sociedad a la fecha de emisión de este informe y representa un descuento respecto del NAV de su cartera de activos que, a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 5,13 euros por acción en línea con el descuento al que cotizan otros valores similares, no parece razonable prever que el derecho de suscripción preferente fuera a alcanzar un valor significativo y un volumen de negociación como para que se desarrolle un mercado activo de derechos de suscripción preferente que permita a los accionistas no interesados en participar en el Aumento vender sus derechos y a otros inversores adquirirlos para suscribir las acciones correspondientes, lo que, unido a todo lo anterior, privaría al período de suscripción preferente de buena parte de su funcionalidad.

En definitiva, por tanto, una emisión de acciones con derechos de suscripción preferente no responde a las necesidades de la Sociedad considerando las actuales circunstancias de los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de estas alternativas.

– Oportunidad para aumentar la liquidez de la acción y la base accionarial

Tras su incorporación a BME Growth en julio de 2019, y a pesar de las diversas ampliaciones de capital ejecutadas en los últimos ejercicios, Millenium cuenta con un elevado nivel de concentración de accionistas, fundamentalmente inversores cualificados y estratégicos, con posiciones de más de un 5% en el capital de la Sociedad. Esta estabilidad accionarial ha determinado que las acciones de la Sociedad tengan por el momento una limitada liquidez y frecuencia de negociación en el mercado, habiendo sesiones en las que no se negocia ninguna acción.

En este sentido, el Aumento propuesto supone una gran oportunidad para, por un lado, dar entrada a nuevos accionistas, atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor y, por otro, aumentar la exposición de los accionistas actuales (que podrían por tanto decidir materializar toda o parte de su inversión). Es decir, se permitiría 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 de administración de la Sociedad 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 eventuales escenarios de 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.

Por otro lado, los accionistas de Millenium que finalmente no suscriban nuevas acciones también se beneficiarán de la entrada de fondos para la Sociedad que es previsible tenga lugar a través del proceso de colocación propuesto. Y además, teniendo en cuenta 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 todos los accionistas interesados en aumentar su inversión en Millenium podrán adquirir más acciones por una vía alternativa a la del ejercicio del derecho de suscripción preferente o la participación en la colocación, esto es, acudiendo al mercado con posterioridad a la operación para comprarlas en condiciones de precio similares a las ofrecidas en el Aumento.

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, entre otros, por el importe mínimo de inversión propuesto.

Por lo demás, conviene igualmente destacar que los términos del Aumento 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 4,00 euros por acción.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el consejo de administración de Millenium estima que el Aumento está plenamente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el Aumento 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 Ley de Sociedades de Capital 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, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al NAV de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

A este respecto CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. han realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, siguiendo



los estándares profesionales de valoración de la RICS, de la que deriva un NAV por acción de 5,13 euros. Por su parte, el precio de cotización de las acciones de Millenium al cierre de la sesión bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe es de 3,94 euros.

Por tanto, a juicio del consejo de administración, el Tipo Mínimo de Emisión 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, Morison ACPM 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 deba decidir sobre el Aumento.

En Madrid, a 24 de mayo de 2021

* * *

Anexo

PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

“CUARTO.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR UN IMPORTE NOMINAL MÁXIMO DE 62.500.000,00 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE UN MÁXIMO DE 62.500.000 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 de emisión) máximo de 250.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 62.500.000 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 asimismo 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 a la persona 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 62.500.000,00 euros;*
- el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 62.500.000 acciones; y*

- el tipo de emisión se fijaría, según determine el consejo de administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al valor neto de los activos (net asset value o “NAV”) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

3. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al consejo 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.

4. Destinatarios

Las acciones emitidas se distribuirán entre terceros inversores o accionistas significativos, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado. En todo caso los suscriptores deberán adquirir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

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 las personas a las que se refiere el apartado 4 anterior, se acuerda excluir 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 siguiente, con base en 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 y no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

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 segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity 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 referido mercado y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

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) *Formular en nombre de la Sociedad una oferta de suscripción de las acciones objeto del aumento de capital, 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, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto del aumento, 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*



Millennium Hotels
Real Estate

para el caso de que los valores solicitados excedan del total de los ofrecidos y los suscriptores finales, el conjunto de reglas por las que haya de regirse el aumento de capital 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 del periodo 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, 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;*
- 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 notario 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, en caso de resultar preceptivo, el correspondiente folleto informativo (o cualesquiera partes que lo compongan), 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, BME Growth de BME MTF Equity, 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 se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por BME Growth de BME MTF Equity 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*



Millennium Hotels
Real Estate

- 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 de América 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 e incorporadas a BME Growth de BME MTF Equity;
 - 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) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y
 - s) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.”



**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE
SOBRE EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE
EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 308
DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

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
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, “MILLENIUM” o la “Sociedad”) por designación del Registrador Mercantil número XXI de Madrid, D. Jesús María del Campo Ramírez, 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 MILLENIUM de fecha 24 de mayo de 2021 (en adelante, el “Informe de los Administradores”) que se incluye como Anexo al presente Informe Especial y que se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad que se convocará para los días 28 y 29 de junio de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente.

El consejo de Administración de MILLENIUM 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. 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 aproximación 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 inversión en activos inmobiliarios que le permitan continuar con la estrategia anunciada en el documento informativo de incorporación a BMR Growth y en el folleto aprobado y registrado por la CNMV en 18 de junio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad ha propuesto a la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas, bajo el punto cuarto 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 250.000.000,00 euros a un precio de emisión que no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción (nominal total máximo de 62.500.000,00 euros más prima de emisión), 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 MILLENIUM de nueva emisión entre un número reducido de inversores institucionales cualificados y estratégicos tanto nacionales como internacionales.

El precio de emisión de las acciones de las acciones objeto del Aumento sin DSP se fijará, según determine el Consejo de Administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al valor neto de los activos (*net asset value* o “NAV”) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. 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 4,00 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 no solo para alcanzar el fin deseado sino también por razones de interés social. En particular, se relacionan, entre otras, las siguientes razones que justifican la exclusión del derecho de suscripción preferente:

- Permitirá a MILLENIUM reunir nuevos recursos con los que consolidar y finalizar los procesos de inversión en curso y abordar nuevas oportunidades de adquisición de inmuebles, que le permitan continuar con su estrategia de inversión y afrontar los posibles efectos adversos derivados del COVID-19.
- Este mecanismo posibilitará la captación de recursos propios reduciendo el riesgo inherente al carácter volátil de los mercados. De esta forma, se posibilita la rapidez de ejecución evitando otros procedimientos que conllevan plazos más dilatados, mayores costes y que reducen la flexibilidad. Esta reducción del plazo supone una menor exposición al riesgo de mercado y un aumento de las probabilidades de éxito, lo que supone una ventaja relevante considerando las cambiantes circunstancias y la elevada volatilidad de los mercados.
- Resulta una oportunidad para dar entrada a nuevos accionistas atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor, permitiendo aumentar y diversificar la base accionarial de MILLENIUM, lo que favorecerá una mayor dimensión y profundidad del mercado que contribuirá a una correcta formación del precio de cotización de las acciones en el mercado, mitigando escenarios de volatilidad y aumentando 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 MILLENIUM, 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 regulado español.

En este sentido, y de conformidad con lo establecido en los artículos 3.11 y 3.2 de la Ley 5/2021, de 12 de abril por los cuales se modifican respectivamente el artículo 504 y la disposición adicional decimotercera de la Ley de Sociedades de Capital, *“salvo que los administradores justifiquen otra cosa [...] se presumirá que el valor razonable es el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre*

que no sea inferior en más de un diez por ciento al precio de dicha cotización”.

Por tanto, al ser BME Growth como mercado en el que la Sociedad tiene sus acciones admitidas a negociación, un Sistema Multilateral de Negociación para el que le son de aplicación las normas del artículo 504, se asimila que el valor razonable es el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil.

A este respecto, y de conformidad a lo establecido en el apartado 9 de la Norma Técnica, el cálculo del valor teórico contable del MILLENIUM se ha realizado sobre la cotización bursátil media del último trimestre y sobre la última cotización bursátil disponible anterior a la fecha de emisión del presente Informe Especial.

La información contable utilizada en el presente trabajo ha sido obtenida fundamentalmente de las cuentas anuales consolidadas de MILLENIUM correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las cuales fueron auditadas por Ernst & Young, S.L., quienes con fecha 16 de marzo de 2021 emitieron su informe de auditoría sobre las mencionadas cuentas anuales consolidadas, en el que expresaron una opinión favorable sin salvedades. El citado informe de auditoría muestra un párrafo de énfasis en relación a la información contenida en la nota 4.2 de la memoria donde se informa que las valoraciones de la cartera de activos de la Sociedad efectuadas por terceros expertos independientes están sujetas a una incertidumbre material de valoración derivado de las circunstancias extraordinarias provocadas por la crisis sanitaria del COVID-19, sin que esta cuestión modifique la opinión favorable de los auditores sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

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 de las cuentas anuales consolidadas de MILLENIUM correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, y del Informe de auditoría referido a las citadas cuentas anuales, que presenta una opinión favorable sin salvedades.
- b) Obtención de información del actual auditor de cuentas de MILLENIUM 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) Obtención de los informes de valoración de la cartera de activos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 emitidos por CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. siguiendo estándares RICS de valoración.
- d) Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre los hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor de MILLENIUM y, en su caso, verificación de los mismos.
- e) Lectura de Actas de las Juntas de Accionistas y de las reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad correspondientes al año 2020 hasta la fecha.
- f) 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 MILLENIUM para el ejercicio terminado el 31

de diciembre de 2020, a la cotización media del último trimestre y a la cotización de cierre de la sesión bursátil del día anterior a la emisión del presente Informe Especial.

- g) 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.
- h) 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.
- i) Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia a la cotización media del último trimestre y al cierre de la sesión bursátil del día anterior a la emisión del presente Informe Especial.
- j) 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:

- 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.
- El Tipo Mínimo de Emisión no produce efecto dilución en relación con la cotización media del último trimestre, ni produce efecto dilución con el precio de cotización de las acciones al cierre de la sesión bursátil del día de ayer (3,94 euros/acción)
- 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.

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, y no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.



Sello distintivo de otras actuaciones

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P.
Luis Manuel Rodríguez Ruano

Madrid, 24 de mayo de 2021

Anexo

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

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE QUE SE PROPONE BAJO EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 28 Y 29 DE JUNIO DE 2021, 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 de accionistas correspondiente al ejercicio 2020 los días 28 y 29 de junio de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración, como punto cuarto del orden del día, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, por importe efectivo (nominal más prima de emisión) máximo de 250.000.000,00 euros y la correspondiente delegación en el consejo de administración de la Sociedad para la ejecución del acuerdo (el "Aumento"). El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general bajo el punto cuarto de su orden del día se adjunta como Anexo al presente informe.

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 la ejecución del Aumento conlleva necesariamente la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad relativo a la cifra del capital, que el consejo de administración de Millenium 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.



Millennium Hotels
Real Estate

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 último, 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 con indicación de 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 Morison ACPM 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

El día 18 de diciembre de 2019, la junta general de la Sociedad aprobó una ampliación del capital social en un importe total efectivo (nominal más prima de emisión) de 400 millones de euros, dividido en dos tramos: un primer tramo de 150 millones de euros con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y un segundo tramo de 250 millones de euros con exclusión del derecho de suscripción preferente. A estos efectos, en el tercer trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad ejecutó el aumento de capital con reconocimiento del derecho de suscripción preferente en el marco de una oferta pública, en el que se alcanzó un importe efectivo aproximado de 23 millones de euros y, ante la complicada situación de mercado y la falta de demanda, se decidió no proceder con la ejecución del tramo pendiente de 250 millones de euros. Si bien el ejercicio 2020 ha venido marcado desde un punto de vista socioeconómico por el impacto del coronavirus SARS-CoV-2, y a pesar del resultado de la ampliación ejecutada, la Sociedad ha continuado con su actividad y su plan de negocio previsto, habiendo adquirido nuevos activos y continuado con su estrategia de reposicionamiento de su cartera de inmuebles.

En línea con la estrategia anunciada en, entre otros, el documento informativo de incorporación a BME Growth de BME MTF Equity —anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil— (“BME Growth”) y en el folleto aprobado y registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) el 18 de junio de 2020, la Sociedad está en continuo análisis de potenciales oportunidades de inversión en activos inmobiliarios. Además, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la Sociedad espera que surjan grandes oportunidades de inversión en el mercado en el que opera. En este sentido, a la fecha de aprobación de este informe, el valor de los inmuebles bajo análisis asciende a un importe aproximado de 1.000 millones de euros. Ya que el momento de mercado es propicio para encontrar oportunidades aptas para el foco de inversión de la sociedad, la materialización de estas oportunidades implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo.

Sobre la base de la disponibilidad actual de recursos propios con los que cuenta la Sociedad, y con el objeto de, por un lado, dotar a la compañía de mayores recursos que permitan afrontar posibles rebrotes o efectos adversos derivados del Covid -19 y, por otro, de continuar incrementando la cartera de activos de la Sociedad y reposicionar los actuales, el consejo de administración de Millenium ha aprobado la propuesta de Aumento que se describe en este informe, para así poder atender, en su caso, las oportunidades de inversión que se presentan para la Sociedad. En este sentido, la necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez que en el mercado existen 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 los accionistas de la Sociedad.

En efecto, 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, el Aumento permitiría 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;
- dotar a la sociedad de mayores recursos propios que permitan asegurar el desarrollo y la finalización de la cartera actual y la ejecución del plan de negocio de la sociedad, afrontando en su caso los posibles efectos negativos que puedan derivarse del Covid 19;
- disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender oportunidades de inversión y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad; y
- estimular la liquidez de las acciones de la Sociedad y su frecuencia de negociación en el mercado.

A la vista de lo anterior, el consejo de administración de Millenium propone a su junta general, bajo el punto cuarto de su orden del día, la aprobación del Aumento, que consiste en un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de hasta 250.000.000,00 euros, con exclusión del derecho de suscripción preferente. El precio de emisión de las acciones objeto del Aumento se fijaría, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al valor neto de los activos (*net asset value* o "NAV") de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, si bien, de acuerdo con lo previsto en la propuesta de acuerdo, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción (el "Tipo Mínimo de Emisión").

A este respecto CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. han realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, siguiendo los estándares profesionales de valoración de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), de la que deriva un NAV por acción de 5,13 euros.



Millenium Hotels
Real Estate

Las acciones objeto del Aumento podrían ser suscritas por terceros inversores, tanto nacionales como internacionales —lo que podría permitir la entrada de nuevos inversores e incrementar la diversificación de la base accionarial de Millenium— y, en su caso, por accionistas actuales. En todo caso, los suscriptores de las nuevas acciones a emitir en el Aumento deberán adquirir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

En definitiva, el consejo de administración de Millenium propone a la junta general de accionistas de la Sociedad el Aumento al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad, en un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 250.000.000,00 euros, se encuentra justificado en la medida en que permitiría captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe ejecutando con solvencia el plan de negocio y avanzando en su estrategia a corto y medio plazo.

En relación con el tipo de emisión previsto para el Aumento, debe apuntarse que el consejo de administración y el equipo directivo de la Sociedad, consideran viable ejecutar la ampliación, en todo o en parte, en un tipo de emisión que se encuentre en la franja entre los 4,00 euros y los 4,50 euros por acción, si bien este se realizaría a un precio en todo caso superior o igual al Tipo Mínimo de Emisión, esto es 4,00 euros por acción.

Sin perjuicio de ello, es de reseñar que la aprobación del Aumento 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.

Además, se propone que los suscriptores deban suscribir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros, lo que permitiría a la Sociedad aplicar la excepción a la obligación publicar un folleto de oferta pública de valores prevista en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable para la admisión a negociación de las nuevas acciones en BME Growth.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Como se ha indicado, el Aumento prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales 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 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 mínimo de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones y se indiquen el tipo de inversores a los que va dirigida la emisión.

A continuación, se analiza el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del Aumento: 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

Está previsto que la colocación de las nuevas acciones a emitir en el marco del Aumento se realice entre un número reducido de inversores institucionales o "ancla", que podrán tener la consideración de inversores cualificados. La colocación de paquetes de acciones entre este tipo de inversores es una práctica relativamente habitual en el marco de operaciones de este tipo, 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 accionistas significativos y terceros inversores, que podrán tener la condición de inversores cualificados o estratégicos. Para ello, se analizará el perfil y las características particulares de los interesados con el fin de garantizar que su incorporación contribuya a facilitar la ejecución del plan de negocio y el crecimiento de la Sociedad, 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.

Sin perjuicio de lo anterior, y para el caso de que las nuevas acciones objeto del Aumento no hubiesen sido suscritas íntegramente por los inversores institucionales o "ancla" referidos en el párrafo anterior, el consejo de administración de la Sociedad podrá asignar acciones a terceros inversores o accionistas significativos, que podrán tener la condición de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales. A estos efectos, el consejo de administración podrá emplear un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado.

En consecuencia, y en caso de aprobarse el acuerdo de Aumento, se realizaría una oferta de las nuevas acciones que se emitirán en ejecución del Aumento en los términos indicados, teniendo en cuenta en todo momento las exigencias para que conforme a la legislación aplicable el Aumento no requiera la aprobación de un folleto por la CNMV o cualesquiera otras autoridades competentes, nacionales o extranjeras, todo ello para dotar de mayor rapidez a la operación, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable para la admisión a negociación de las nuevas acciones en BME Growth. Como suele ser habitual en este tipo de operaciones, se hace constar que la adjudicación de las nuevas acciones será discrecional para la Sociedad, respetando en todo caso la igualdad de trato entre aquellos accionistas que se encuentren en igualdad de condiciones.

En definitiva, 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 del procedimiento descrito.

A estos efectos, tal y como consta en la propuesta de acuerdo de Aumento elevada a la junta general, el tipo de emisión se fijaría, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al NAV de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

Una vez se haya establecido el tipo de emisión de las nuevas acciones, el consejo de administración procederá a ejecutar el Aumento, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los estatutos sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital.

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 el Aumento está plenamente justificado por razones de interés social. En este sentido, una vez que la Sociedad ya ha invertido o comprometido la inversión de una buena parte de los recursos captados en los aumentos de capital realizados por la Sociedad en los últimos años, el consejo de administración propone a la junta general un nuevo aumento de capital. Ello permitiría a Millenium reunir nuevos recursos con los que consolidar y finalizar los procesos de inversión en curso y abordar nuevas oportunidades de adquisición de inmuebles, que le permitan continuar con su estrategia de inversión, y con los que afrontar posibles rebotes o efectos adversos derivados del Covid -19.

(b) Idoneidad de la realización del aumento de capital mediante una ampliación sin derechos de suscripción preferente

El método propuesto para llevar a cabo la operación de captación de fondos, a través de una ampliación de capital sin derechos de suscripción, no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado, sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social.



Millennium Hotels
Real Estate

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 emisores en los mercados internacionales de capitales, y que son comúnmente empleadas por sociedades cotizadas españolas debido, principalmente, a su flexibilidad y eficiencia. Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales de los 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. El consejo de administración de Millennium considera que estas ventajas pueden dividirse en tres principales. A saber:

— Rapidez de ejecución y ahorro de costes.

El consejo de administración de la Sociedad entiende que el procedimiento propuesto para llevar a cabo el Aumento permite ejecutarlo con flexibilidad y en el plazo más breve posible, atendiendo a los objetivos previstos y constatando que cualquier estructura alternativa a la planteada demoraría notablemente el proceso de captación de recursos.

En efecto, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente conllevaría un plazo de ejecución de la operación considerablemente más dilatado, que no solo retrasaría la captación de los fondos necesarios, sino que, además, incrementaría notablemente los costes de la transacción y reduciría la flexibilidad de la que dispondría el consejo de administración para seleccionar el momento de mercado más adecuado para llevar a cabo la operación.

Baste recordar que en el caso de un aumento de capital con derechos de suscripción preferente, haría necesaria la tramitación de un nuevo prospecto ante la CNMV, lo cual conlleva varios meses de tiempo y que los derechos deben poder ser ejercitados durante un plazo no inferior a catorce días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y que, debido a los procedimientos de post-contratación bursátil y de tratamiento de operaciones corporativas de esta naturaleza por el sistema de registro, compensación y liquidación de valores anotados en cuenta gestionado por Iberclear, se requieren de varios días hábiles más desde el fin del período de suscripción preferente hasta el desembolso del aumento de capital. El plazo de ejecución del Aumento bajo la modalidad propuesta es significativamente inferior a la alternativa descrita.

— Menor exposición al riesgo de mercado

La realización del Aumento, con exclusión del derecho de suscripción preferente, y su colocación conforme al procedimiento previsto, al reducir el plazo de ejecución de la operación, minimiza su exposición al riesgo de mercado aumentando sus probabilidades de éxito, lo que supone una

ventaja relevante en la actual coyuntura, considerando las cambiantes circunstancias y la elevada volatilidad de los mercados.

Si por el contrario se llevase a cabo un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente, el valor de las acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando Millennium expuesta a la evolución de los mercados durante el dilatado periodo de tiempo que transcurriría entre el lanzamiento y el cierre y desembolso del aumento de capital. Además, la extensión temporal de la operación puede retraer la demanda de los accionistas, que pueden sentirse inclinados a esperar hasta el final del período de suscripción preferente para formular sus órdenes de ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, dado su carácter firme e irrevocable, o ejercitarlos solo parcialmente ante la falta de certeza sobre la suscripción completa o incompleta del aumento, en el caso de que esta no estuviera asegurada, lo que previsiblemente sería el caso.

Por otro lado, considerando que el Tipo Mínimo de Emisión propuesto está por encima del precio de cotización de las acciones de la Sociedad a la fecha de emisión de este informe y representa un descuento respecto del NAV de su cartera de activos que, a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 5,13 euros por acción en línea con el descuento al que cotizan otros valores similares, no parece razonable prever que el derecho de suscripción preferente fuera a alcanzar un valor significativo y un volumen de negociación como para que se desarrolle un mercado activo de derechos de suscripción preferente que permita a los accionistas no interesados en participar en el Aumento vender sus derechos y a otros inversores adquirirlos para suscribir las acciones correspondientes, lo que, unido a todo lo anterior, privaría al período de suscripción preferente de buena parte de su funcionalidad.

En definitiva, por tanto, una emisión de acciones con derechos de suscripción preferente no responde a las necesidades de la Sociedad considerando las actuales circunstancias de los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de estas alternativas.

— Oportunidad para aumentar la liquidez de la acción y la base accionaria

Tras su incorporación a BME Growth en julio de 2019, y a pesar de las diversas ampliaciones de capital ejecutadas en los últimos ejercicios, Millennium cuenta con un elevado nivel de concentración de accionistas, fundamentalmente inversores cualificados y estratégicos, con posiciones de más de un 5% en el capital de la Sociedad. Esta estabilidad accionaria ha determinado que las acciones de la Sociedad tengan por el momento una limitada liquidez y frecuencia de negociación en el mercado, habiendo sesiones en las que no se negocia ninguna acción.

En este sentido, el Aumento propuesto supone una gran oportunidad para, por un lado, dar entrada a nuevos accionistas, atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor y, por otro, aumentar la exposición de los accionistas actuales (que podrían por tanto decidir materializar toda o parte de su inversión). Es decir, se permitiría 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 de administración de la Sociedad 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 eventuales escenarios de 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.

Por otro lado, los accionistas de Millenium que finalmente no suscriban nuevas acciones también se beneficiarán de la entrada de fondos para la Sociedad que es previsible tenga lugar a través del proceso de colocación propuesto. Y además, teniendo en cuenta 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 todos los accionistas interesados en aumentar su inversión en Millenium podrán adquirir más acciones por una vía alternativa a la del ejercicio del derecho de suscripción preferente o la participación en la colocación, esto es, acudiendo al mercado con posterioridad a la operación para comprarlas en condiciones de precio similares a las ofrecidas en el Aumento.

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, entre otros, por el importe mínimo de inversión propuesto.

Por lo demás, conviene igualmente destacar que los términos del Aumento 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 4,00 euros por acción.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el consejo de administración de Millenium estima que el Aumento está plenamente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el Aumento estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de Millenium.



Millenium Hotels
Real Estate

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

El artículo 308.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital 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, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al NAV de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión del Aumento no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

A este respecto CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. han realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, siguiendo los estándares profesionales de valoración de la RICS, de la que deriva un NAV por acción de 5,13 euros. Por su parte, el precio de cotización de las acciones de Millenium al cierre de la sesión bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe es de 3,94 euros.

Por tanto, a juicio del consejo de administración, el Tipo Mínimo de Emisión 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, Morison ACPM 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 deba decidir sobre el Aumento.

En Madrid, a 24 de mayo de 2021

* * *

Anexo

PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

"CUARTO.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR UN IMPORTE NOMINAL MÁXIMO DE 62.500.000,00 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE UN MÁXIMO DE 62.500.000 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 de emisión) máximo de 250.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 62.500.000 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 asimismo 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 a la persona 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 62.500.000,00 euros;*
- *el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 62.500.000 acciones; y*





Millennium Hotels
Real Estate

- *el tipo de emisión se fijaría, según determine el consejo de administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al precio de cotización y al valor neto de los activos (net asset value o "NAV") de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. En cualquier caso, el tipo de emisión no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.*

3. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al consejo 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.

4. Destinatarios

Las acciones emitidas se distribuirán entre terceros inversores o accionistas significativos, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado. En todo caso los suscriptores deberán adquirir cada uno acciones por un importe total mínimo de 100.000 euros.

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 las personas a las que se refiere el apartado 4 anterior, se acuerda excluir 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 siguiente, con base en 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 y no podrá ser inferior a 4,00 euros por acción.

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 llevanta 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.



Millennium Hotels
Real Estate

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 segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity 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 referido mercado y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

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) *Formular en nombre de la Sociedad una oferta de suscripción de las acciones objeto del aumento de capital, 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, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto del aumento, 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*



Millennium Hotels
Real Estate

para el caso de que los valores solicitados excedan del total de los ofrecidos y los suscriptores finales, el conjunto de reglas por las que haya de regirse el aumento de capital 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 del periodo 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, 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;
- 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 notario 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, en caso de resultar preceptivo, el correspondiente folleto informativo (o cualesquiera partes que lo compongan), 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, BME Growth de BME MTF Equity, 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 se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por BME Growth de BME MTF Equity 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



Millennium Hotels

Real Estate

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 de América 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 e incorporadas a BME Growth de BME MTF Equity;
- 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) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y
- s) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital."

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (la “**Sociedad**”) de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 297.1.b) y 506 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**”) para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad bajo el punto quinto de su Orden del Día, relativa a la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta, dentro del plazo de dos años y por el límite máximo de cuantía previsto en la Ley de Sociedades de Capital, con la facultad de acordar la supresión del derecho de suscripción preferente con el límite del 20% del capital social, dando nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo al capital social.

2. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, puede delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General.

Dichos aumentos de capital no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la Sociedad en el momento de la autorización y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias o mediante la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación del acuerdo por la Junta General.

A su vez, según establece el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con los artículos 296.1 y 297.1, los administradores deberán formular un informe escrito en el que justifiquen la propuesta.

El Consejo de Administración considera de gran interés para la Sociedad poder disponer de las autorizaciones y facultades delegadas que permita la legislación societaria vigente, para fijar todos los términos y condiciones de los aumentos de capital, así como para determinar los inversores y mercados a los que se dirigen dichas ampliaciones, a fin de estar en todo momento en condiciones de captar los fondos que resulten necesarios para la mejor gestión de los intereses sociales.

La finalidad de la delegación es dotar al órgano de administración de la Sociedad de la capacidad de respuesta que requiere el entorno competitivo en que la Sociedad opera, en el que, con frecuencia, el éxito de una iniciativa estratégica o de una transacción financiera, o la posibilidad de captar recursos financieros, depende de la capacidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que trae consigo la convocatoria y celebración de una Junta General de accionistas. Este mecanismo de

delegación de la facultad de ampliar el capital permite aprovechar las oportunidades de mercado que la Sociedad pueda identificar en cada momento, eliminando la incertidumbre de si esa oportunidad se mantendría abierta durante un hipotético periodo de convocatoria de la Junta General. Ante ello, el recurso a la delegación que prevé el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite en gran medida obviar estas dificultades, a la vez que dota al Consejo de Administración del adecuado grado de flexibilidad para atender, según las circunstancias, las necesidades de la Sociedad.

Por todo ello, la delegación prevista en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital dota al Consejo de Administración de las facultades necesarias para efectuar uno o varios aumentos de capital, atendiendo a los intereses de la Sociedad y respondiendo con mayor agilidad a las necesidades financieras que puedan presentarse en el futuro.

A tal efecto, se presenta a la Junta General de Accionistas la propuesta consistente en la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de acordar el aumento del capital de la Sociedad en una cantidad no superior a la mitad del capital social existente a la fecha de la delegación.

2.1. TÉRMINOS DE LA DELEGACIÓN

En virtud del acuerdo que se propone, el correspondiente aumento de capital se llevará a efecto, en su caso, dentro de un plazo no superior a dos años a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta General y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de ésta, en una o varias veces, cuando y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran, y hasta el importe máximo equivalente a la mitad del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de nuevas acciones, tanto ordinarias como de cualquier otro tipo o clase de las permitidas por la Ley, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, con o sin voto, con o sin prima de emisión, debiendo consistir el contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar el Consejo de Administración los términos y condiciones de la ampliación, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital. La propuesta prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan, al amparo de lo dispuesto en el artículo 311.1 de la misma Ley.

Las facultades que se prevé atribuir al Consejo incluyen las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los mercados secundarios en las que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos correspondientes, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Asimismo, se propone facultar al Consejo para que pueda a su vez delegar en cualquier de sus miembros las facultades recibidas de la Junta que sean delegables.

2.2. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Además, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, en coordinación con la disposición adicional decimotercera de dicha Ley, cuando la Junta General delega en los administradores la facultad de aumentar el capital social de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) antes referido, puede otorgarles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que sean objeto de la delegación con el límite del 20% del capital social en el momento de la autorización, siempre que el interés de la sociedad así lo exija.

En este sentido, se informa de que la delegación en el Consejo de Administración para aumentar el capital social contenida en la propuesta a la que este informe se refiere también incluye, de acuerdo con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la atribución a los administradores de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas, en su caso, con el límite del 20% del capital social en el momento de la autorización, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del propio artículo 506.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la supresión del derecho de suscripción preferente podría, atendiendo a las circunstancias del mercado en cada momento, resultar, por un lado, adecuada para alcanzar el objetivo que se persigue con esta propuesta, esto es, dotar al órgano de administración de la Sociedad de la capacidad de respuesta suficiente para captar los recursos necesarios para una adecuada gestión de sus intereses; y, por otro lado, es una medida necesaria desde el punto de vista del interés social.

A la vista de las circunstancias de incertidumbre y volatilidad a las que están sujetos los mercados de capitales, y a diferencia de lo que ocurriría si el aumento de capital se realizara con derecho de suscripción preferente, la supresión de dicho derecho permitiría a la Sociedad, en primer lugar, la obtención de los recursos necesarios en el plazo de tiempo más breve posible, y, en segundo lugar, la captación de dichos fondos de la manera más eficiente posible, de forma que se acorta el período de colocación efectiva de la ampliación y se incrementan las posibilidades de éxito.

Para poder aprovechar las oportunidades que se presenten en el mercado, atendiendo a las circunstancias por las que éste atraviese en cada momento, es imprescindible actuar con agilidad y rapidez, con el fin de beneficiarse de las denominadas “ventanas de mercado”. En este sentido, realizar una operación reconociendo el derecho de suscripción preferente incrementaría notablemente la complejidad de la operación, además de conllevar mayores costes en tiempo y en dinero.

Las anteriores circunstancias limitan significativamente la flexibilidad y capacidad de respuesta del Consejo de Administración de la Sociedad para aprovechar las oportunidades que brinde el mercado. Esta flexibilidad y capacidad de respuesta resultan convenientes atendiendo a las circunstancias cambiantes de los mercados y, de manera especial, en determinadas situaciones de limitaciones crediticias. Por ello, resulta aconsejable que el Consejo de Administración de la Sociedad disponga de los medios necesarios para poder optar en cada momento a las distintas fuentes de financiación disponibles con el fin de obtener las condiciones financieras más ventajosas.

En cualquier caso, se deja constancia de que la exclusión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente constituye tan solo una facultad que la Junta General atribuye al Consejo y cuyo ejercicio dependerá de que el propio Consejo de Administración así lo decida, atendidas las circunstancias en cada caso existentes y con respeto a las exigencias legales.

En cualquier caso, si, en uso de estas facultades, el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente con relación a una ampliación de capital que eventualmente decida realizar al amparo de la delegación concedida por la Junta General, emitirá, al tiempo de acordar el aumento, un informe detallando las razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

En estos casos, el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión deberá corresponderse con el valor razonable, que se presumirá que es el valor de mercado establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización.

No obstante, las acciones podrán emitirse a un precio inferior al valor razonable. En ese caso, el informe de los administradores deberá justificar que el interés social no solo exige la exclusión del derecho de suscripción preferente, sino también el tipo de emisión propuesto, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, el cual se pronunciará específicamente sobre el importe de la dilución económica esperada y la razonabilidad de los datos y consideraciones recogidos en el informe de los administradores para justificarla. Este informe será también puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que esta propuesta es justificada y responde a las necesidades que la Sociedad, por su condición de sociedad admitida a negociación en un sistema multilateral de negociación, podría tener que afrontar en el futuro.

Finalmente, las facultades que se atribuirán al Consejo de Administración, en caso de ser adoptado el acuerdo que se propone, lo serán con expresa facultad de sustitución, de manera que se refuerza la finalidad de dotar al órgano de administración de la capacidad de dar una respuesta rápida y suficiente ante las operaciones que se le planteen.

3. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

El texto íntegro de la propuesta que se somete a la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad es el siguiente:

“Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de dos años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital

Autorizar al Consejo de Administración, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, una o varias veces y en cualquier momento, durante un plazo de dos años contados desde la celebración de esta Junta, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de la Sociedad en la fecha de la presente autorización (es decir, hasta un importe nominal máximo de 27.300.550,50 euros, equivalente a la mitad del capital social a la fecha del presente acuerdo, que se encuentra fijado en la cifra de 54.601.101 euros).

La ampliación o ampliaciones de capital podrán llevarse a cabo mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo o clase, incluyendo acciones rescatables, con o sin voto, de conformidad con las exigencias legales aplicables, —con o sin prima de emisión— consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias al patrimonio social o en la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), en cuyo caso la ampliación o ampliaciones de capital podrán realizarse mediante el aumento del valor nominal de las existentes, y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las facultades atribuidas al Consejo de Administración en virtud del presente acuerdo incluyen, a título ilustrativo, las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, determinar libremente los inversores y mercados a los que se destinen las ampliaciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los mercados secundarios en los que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos correspondientes, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Asimismo, se faculta expresamente al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto de la presente delegación hasta el límite del 20% del capital social en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, se faculta expresamente al Consejo de Administración de la Sociedad para:

- (a) Solicitar, en su caso, la admisión a negociación en los mercados secundarios oficiales o no oficiales (regulados o no regulados), organizados o no, españoles o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad con sometimiento a las normas que existan al respecto y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.*
- (b) Solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de las acciones, que se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión y con estricto cumplimiento de la normativa del Mercado de Valores que fuere de aplicación.*
- (c) Delegar todas o parte de las facultades a que se refiere el presente acuerdo a favor de cualquiera de sus miembros.*

Se hace constar que se ha puesto a disposición de los accionistas el correspondiente informe de administradores justificativo de la propuesta de delegación para aumentar el capital social. ”

* * *

En Madrid, a 24 de mayo de 2021

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELEGACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE EMITIR, ENTRE OTROS, OBLIGACIONES O BONOS CONVERTIBLES O CANJEABLES, ASÍ COMO WARRANTS

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (la “Sociedad”) de conformidad con lo previsto en los artículos 511 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”) y 319 del Reglamento del Registro Mercantil, aplicando por analogía lo previsto en el artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital, para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad bajo el punto sexto de su Orden del Día, relativa a la delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, convertibles o canjeables por acciones de la Sociedad u otras sociedades de su Grupo o no, *warrants* sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad u otras sociedades de su Grupo o no, pagarés y participaciones preferentes, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social y autorización para que la Sociedad pueda garantizar emisiones de renta fija efectuadas por sociedades filiales.

2. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

El Consejo de Administración de la Sociedad considera de gran interés disponer de las autorizaciones y facultades delegadas admitidas en la legislación societaria vigente para estar en todo momento en condiciones de captar en los mercados primarios de valores los recursos que resulten necesarios en función de los intereses sociales.

La finalidad de esta propuesta es dotar al órgano de administración de la Sociedad de la capacidad de respuesta que requiere el entorno competitivo en que la Sociedad opera, en el que, con frecuencia, el éxito de una iniciativa estratégica o de una transacción financiera, o la posibilidad de captar recursos financieros, depende de la capacidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que trae consigo la convocatoria y celebración de una Junta General de accionistas.

Esta flexibilidad y agilidad resultan especialmente convenientes en la actual coyuntura en la que las cambiantes circunstancias de los mercados hacen aconsejable que el Consejo de Administración de la Sociedad disponga de los medios necesarios para poder apelar en cada momento a las distintas fuentes de financiación disponibles con el fin de obtener las condiciones financieras más ventajosas.

En particular, la emisión de obligaciones, en sus distintas modalidades, constituye uno de los instrumentos para la financiación de las sociedades con acciones admitidas a negociación en mercado regulados o sistemas multilaterales de negociación mediante la captación de recursos ajenos. Entre ellas, las obligaciones canjeables o convertibles presentan, por un lado, la ventaja de ofrecer al inversor la

posibilidad de transformar sus créditos frente a la Sociedad en acciones, obteniendo una potencial rentabilidad superior a la que ofrecen otros instrumentos de deuda y, por otro, pueden permitir a la Sociedad incrementar sus recursos propios.

Con tal propósito, al amparo de lo establecido en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil y en la normativa general sobre la emisión de obligaciones, se somete a la consideración de la Junta General de accionistas la propuesta de acuerdo que se formula bajo el punto sexto del orden del día. En caso de que se llegasen a emitir *warrants* se prevé específicamente que serán de aplicación, en la medida en que sean compatibles con su específica naturaleza, las normas legales y convencionales sobre obligaciones convertibles o canjeables.

2.1 IMPORTE DE LAS EMISIONES

La propuesta atribuye específicamente al Consejo de Administración la facultad de emitir en una o más veces bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, canjeables o convertibles en acciones de la Sociedad u otras sociedades de su Grupo o no, *warrants* sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad u otras sociedades de su Grupo o no, pagarés y participaciones preferentes, y de acordar, cuando proceda, el aumento de capital social necesario para atender a la conversión o al ejercicio de la opción de suscripción, siempre que este aumento por delegación, individualmente o sumado a los aumentos que, en su caso, se hubieran acordado al amparo de otras autorizaciones propuestas por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas conforme a lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, no exceda de la mitad de la cifra de capital social. En este sentido, el importe de los aumentos de capital que, en su caso, y con la finalidad de atender la conversión o canje de obligaciones, *warrants* u otros valores, se realicen al amparo de la presente delegación, se considerarán incluidos dentro del límite disponible en cada momento para ampliar el capital social.

El importe máximo total de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de esta delegación será de 54.000.000 euros o su equivalente en otra divisa. En el caso de los *warrants*, a efectos del cálculo del anterior límite, se tendrá en cuenta la suma de primas y precio de ejercicio de los *warrants* de cada emisión que se apruebe al amparo de la presente delegación.

2.2 RELACIÓN DE CONVERSIÓN O CANJE

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de accionistas establece igualmente los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión o canje de las obligaciones, si bien delega en el propio Consejo de Administración, para el caso de que este acuerde hacer uso de la autorización concedida, la concreción de dichas bases y modalidades para cada emisión dentro de los límites y con arreglo a los criterios establecidos por la Junta General de accionistas.

En todo caso, si el Consejo de Administración decidiera realizar una emisión de obligaciones o bonos convertibles o canjeables o *warrants* al amparo de la autorización solicitada a la Junta General de accionistas, al tiempo de aprobar la emisión formulará un informe de administradores detallando las concretas bases y modalidades de la conversión o ejercicio aplicables a la citada emisión, y que será

objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas, distinto al auditor de la sociedad, designado a tal efecto por el Registro Mercantil, al que al que se refiere los artículos 414 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando el importe de la emisión alcance el 20% del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización o cuando lo exija la normativa aplicable.

El informe de administradores deberá justificar la razonabilidad de las condiciones financieras de la emisión y la idoneidad de la relación de conversión y sus fórmulas de ajuste para evitar la dilución de la participación económica de los accionistas.

En concreto, la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de accionistas prevé que los valores que se emitan a su amparo se valorarán por su importe nominal (pudiendo incluir los intereses devengados y pendientes de pago) y las acciones al tipo de conversión fijo (determinado o determinable) o variable que se determine en el correspondiente acuerdo del Consejo de Administración.

Así, a efectos de la conversión o el canje, los valores de renta fija se valorarán por su importe nominal, y las acciones nuevas a emitir para su conversión, o las acciones en circulación que se vayan a canjear, por el precio fijo (determinado o determinable) que establezca el Consejo de Administración en el acuerdo en que haga uso de esta delegación, y en función del valor de cotización de las acciones de la Sociedad en la/s fecha/s o período/s que se tome/n como referencia en el mismo acuerdo.

En caso de relación de conversión o canje variable, el precio de las acciones a los efectos de la conversión o canje será el determinado por el Consejo de Administración, pudiendo incorporar una prima o, en su caso, un descuento sobre el precio por acción resultante de los criterios establecidos. La prima o descuento podrá ser distinta para cada fecha de conversión o canje de cada emisión (o, en su caso, para cada tramo de una emisión).

De esta forma, el Consejo estima que se le otorga un margen de flexibilidad suficiente para fijar el valor de las acciones a efectos de la conversión en función de las condiciones del mercado y demás consideraciones aplicables.

En el caso de los *warrants* sobre acciones de nueva emisión, serán de aplicación, en la medida que sean compatibles con su naturaleza, las reglas sobre obligaciones convertibles consignadas en la propuesta.

Además, y tal como resulta del artículo 415 de la Ley de Sociedades de Capital, el acuerdo de delegación en el Consejo de la facultad de emitir valores convertibles prevé, a efectos de su conversión, que el valor nominal de las obligaciones no sea inferior al nominal de las acciones. Tampoco podrán emitirse las obligaciones convertibles por una cifra inferior a su valor nominal.

2.3 SUPRESIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

El artículo 417.1 de la Ley de Sociedades de Capital establece la posibilidad de que la Junta General, al decidir la emisión de obligaciones convertibles acuerde la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente de los accionistas en los casos en que el interés de la Sociedad así lo exija. En este sentido, se hace constar que la autorización para la emisión de valores convertibles o canjeables así como *warrants* u otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad incluye, al amparo de lo dispuesto por el artículo

511 de la Ley de Sociedades de Capital, la atribución al Consejo de Administración de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas, cuando el interés de la Sociedad así lo exija.

El número máximo de acciones en que puedan convertirse las obligaciones atendiendo a su relación de conversión inicial, de ser fija, o a su relación de conversión mínima, de ser variable, sumado al de las acciones emitidas por el Consejo de Administración al amparo de la delegación de la facultad de aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta, vigente en cada momento, no podrá exceder del 20% del número de acciones integrantes del capital social en el momento de la autorización.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la supresión del derecho de suscripción preferente podría, atendiendo a las circunstancias del mercado en cada momento, resultar, por un lado, adecuada para alcanzar el objetivo que se persigue con esta propuesta, esto es, dotar al órgano de administración de la Sociedad de la capacidad de respuesta suficiente para captar los recursos necesarios para una adecuada gestión de sus intereses; y, por otro lado, es una medida necesaria desde el punto de vista del interés social.

Para poder aprovechar las oportunidades que se presenten en el mercado, atendiendo a las circunstancias por las que éste atraviese en cada momento, es imprescindible actuar con agilidad y rapidez, con el fin de beneficiarse de las denominadas “ventanas de mercado”. En particular, en los mercados financieros actuales y también en los casos en los que se pretenden captar recursos financieros en los mercados internacionales, se requiere una flexibilidad y agilidad que permita aprovechar los momentos en los que las condiciones de los mercados sean más favorables para la Sociedad. En este sentido, llevar a cabo una operación reconociendo el derecho de suscripción preferente incrementaría notablemente la complejidad de la operación, además de conllevar mayores costes en tiempo y en dinero. Además, la emisión debería contemplar un período de suscripción preferente no inferior a catorce días, lo que, unido a los plazos preceptivos de publicación de anuncios y los trámites operativos necesarios para el cierre de la emisión, expondría la operación al riesgo de mercado durante un plazo considerable y, en cualquier caso, superior al de una emisión en la que se permita la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente.

Las anteriores circunstancias limitan significativamente la flexibilidad y capacidad de respuesta del Consejo de Administración de la Sociedad para aprovechar las oportunidades que brinde el mercado. Esta flexibilidad y capacidad de respuesta resultan convenientes atendiendo a las circunstancias cambiantes de los mercados y, de manera especial, en determinadas situaciones de limitaciones crediticias. Asimismo, la supresión del derecho de suscripción preferente puede ser necesaria cuando la captación de los recursos se pretende realizar mediante el empleo de técnicas de prospección de la demanda o de *bookbuilding* o cuando de cualquier otra manera lo justifique el interés de la Sociedad.

Por ello, resulta aconsejable que el Consejo de Administración de la Sociedad disponga de los medios necesarios para poder optar en cada momento a las distintas fuentes de financiación disponibles con el fin de obtener las condiciones financieras más ventajosas.

En cualquier caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 511 de la Ley de Sociedades de Capital, si el Consejo de Administración de la Sociedad decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad con ocasión de alguna o de todas las emisiones que eventualmente decida realizar al amparo de dicha delegación, y siempre dentro del límite del 20% del capital social en el momento de la autorización, deberá emitir, al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo de emisión, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas nombrado por el Registro Mercantil distinto del auditor de la Sociedad, al que se refiere el artículo 414 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando el importe de la emisión alcance el 20% del capital social en el momento de la autorización. Estos informes deberán ser puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General de accionistas que se celebre tras el acuerdo de ampliación.

2.4 EMISIÓN A TRAVÉS DE SOCIEDADES FILIALES

Asimismo, y al objeto de que el Consejo de Administración disponga de una mayor flexibilidad y de las herramientas que puedan ser necesarias para captar fondos en los mercados de capitales, se autoriza al Consejo para que pueda garantizar, en nombre de la Sociedad, las emisiones de valores de sociedades pertenecientes a su grupo de sociedades que sean canjeables por acciones, obligaciones convertibles en acciones o *warrants* de la Sociedad.

2.5 ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

Asimismo, se prevé que los valores que se emitan en virtud de esta delegación puedan ser admitidos a negociación en el mercado secundario que proceda, oficial o no oficial (regulado o no regulado), organizado o no, nacional o extranjero.

2.6 DELEGACIÓN

Finalmente, las facultades que se atribuirán al Consejo de Administración en caso de ser adoptado el acuerdo que se propone, lo serán con expresa facultad de sustitución, de manera que se refuerza la finalidad de dotar al órgano de administración de la flexibilidad y capacidad de dar una respuesta rápida y ágil ante las operaciones que se le planteen.

3. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

El texto íntegro de la propuesta que se somete a la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad es el siguiente:

***“Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, canjeables o convertibles en acciones de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, así como warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, durante un plazo máximo de 2 años y por un importe conjunto de 54.000.000 euros, así como, en su caso, la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20%*”**

del capital social y autorización para que la Sociedad pueda garantizar emisiones de renta fija efectuadas por sociedades filiales

Se propone delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y conforme a lo dispuesto en los artículos 286, 297, 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, 319 del Reglamento del Registro Mercantil y 15 de los Estatutos Sociales, la facultad de emitir bonos, obligaciones y cualesquiera otros valores de naturaleza análoga convertibles (incluyendo contingentemente) en acciones de nueva emisión de la Sociedad o canjeables (incluyendo contingentemente) en acciones existentes de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, así como pagarés, participaciones preferentes, warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción de nuevas acciones o a la adquisición de acciones en circulación de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, y cualesquiera valores o instrumentos financieros que atribuyan una participación en las ganancias sociales.

Se hace constar que se ha puesto a disposición de los accionistas el correspondiente informe de administradores justificativo de la propuesta de delegación para emitir los referidos valores.

1. Términos de la delegación

(i) La emisión de los valores objeto de la presente delegación podrá efectuarse una o varias veces, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de dos años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

(ii) El importe máximo total de la emisión o emisiones de los valores que se acuerden al amparo de la presente delegación será de 54.000.000 euros o su equivalente en otra divisa.

En el caso de los warrants, para el cálculo del anterior límite se tendrá en cuenta la suma de primas y precio de ejercicio de los warrants de cada emisión que se apruebe al amparo de la presente delegación.

(iii) Las emisiones realizadas al amparo de la presente delegación podrán dirigirse a todo tipo de inversores, nacionales o extranjeros.

(iv) La delegación de facultades a que se refiere este acuerdo se extenderá tan ampliamente como se requiera en Derecho a la fijación de los distintos términos, régimen, aspectos y condiciones de cada emisión. En particular, a título meramente enunciativo y no limitativo, corresponderá al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, determinar, para cada emisión, su importe, dentro siempre del expresado límite cuantitativo global, el lugar de emisión —nacional o extranjero— y la moneda o divisa y en caso de que sea extranjera, su equivalencia en euros; la denominación o modalidad, ya sean bonos u obligaciones, incluso subordinadas, warrants (que podrán a su vez liquidarse mediante la entrega física de las acciones o, en su caso, por diferencias), o cualquiera otra admitida en Derecho; la fecha o fechas de emisión; el número de valores y su valor nominal, que en el caso de los bonos u obligaciones convertibles o canjeables no será inferior al nominal de las acciones; en el caso de warrants y valores análogos, el precio de emisión o prima, el precio de ejercicio —que podrá ser fijo o variable— y el



Millennium Hotels
Real Estate

procedimiento, plazo y demás condiciones aplicables al ejercicio del derecho de suscripción de las acciones subyacentes o, en su caso, la exclusión de dicho derecho; el tipo de interés, fijo o variable, fechas y procedimientos de pago del cupón; el carácter de perpetua o amortizable de la deuda y en este último caso el plazo de amortización y la fecha o fechas del vencimiento; las garantías, el tipo de reembolso, primas y lotes; la forma de representación, mediante títulos o anotaciones en cuenta; cláusulas antidilución; el régimen de suscripción; el rango de los valores y sus eventuales cláusulas de subordinación; la legislación aplicable a la emisión; solicitar, en su caso, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de los valores que se emitan con los requisitos que en cada caso exija la normativa vigente; y, en general, cualquiera otra condición de la emisión, así como, en su caso, designar al comisario y aprobar las reglas fundamentales que hayan de regir las relaciones jurídicas entre la Sociedad y el sindicato de tenedores de los valores que se emitan, caso de que resulte necesaria o se decida la constitución de dicho sindicato.

Asimismo, el Consejo de Administración queda facultado para que, cuando lo estime conveniente, y sujeto, de resultar aplicable, a la obtención de las autorizaciones oportunas y a la conformidad de las asambleas de los correspondientes sindicatos de tenedores de los valores, modifique las condiciones de las amortizaciones de los valores emitidos y su respectivo plazo y el tipo de interés que, en su caso, devenguen los comprendidos en cada una de las emisiones que se efectúen al amparo de esta autorización.

(v) *Para la determinación de las bases y modalidades de la conversión o canje, se acuerda establecer los siguientes criterios:*

— *Obligaciones y bonos convertibles o canjeables*

- a) *Los valores que se emitan al amparo de este acuerdo serán convertibles (incluyendo contingentemente) en acciones nuevas de la Sociedad o canjeables (incluyendo contingentemente) por acciones en circulación de la propia Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, con arreglo a una relación de conversión o canje fija (determinada o determinable) o variable que fijará el Consejo de Administración, quedando este facultado igualmente para determinar si son convertibles o canjeables, así como para determinar si son necesaria, contingente o voluntariamente convertibles o canjeables, y en el caso de que lo sean voluntariamente, a opción de su titular y/o del emisor, con la periodicidad y durante el plazo que se establezca en el acuerdo de emisión.*
- b) *También podrá el Consejo establecer, para el caso de que la emisión fuese convertible y canjeable, que el emisor se reserve el derecho de optar en cualquier momento entre la conversión en acciones nuevas de la Sociedad o su canje por acciones en circulación de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo optar incluso por entregar una*



Millennium Hotels
Real Estate

combinación de acciones de nueva emisión de la Sociedad con acciones preexistentes de la Sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, e incluso, por llevar a cabo la liquidación de la diferencia en efectivo. En todo caso, el emisor deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de los valores de renta fija que conviertan o canjeen en una misma fecha.

- c) A efectos de la conversión o canje, los valores se valorarán por su importe nominal (pudiendo incluir los intereses devengados y pendientes de pago) y las acciones nuevas a emitir para su conversión, o las acciones en circulación que se vayan a canjear, por el precio fijo (determinado o determinable) que se determine en el acuerdo del Consejo de Administración en el que se haga uso de esta delegación, y en función del valor de cotización de las acciones de la Sociedad en la/s fecha/s o periodo/s que se tome/n como referencia en el mismo acuerdo, con o sin descuento o prima, pudiendo el Consejo de Administración determinar los criterios de conversión o canje que estime oportunos.*
- d) En caso de relación de conversión o canje variable, el precio de las acciones a los efectos de la conversión o canje será el determinado por el Consejo de Administración, pudiendo incorporar una prima o, en su caso, un descuento sobre el precio por acción resultante de los criterios establecidos. La prima o descuento podrá ser distinta para cada fecha de conversión o canje de cada emisión (o, en su caso, cada tramo de una emisión).*
- e) Cuando proceda la conversión o canje, las fracciones de acción que en su caso correspondiera entregar al titular de las obligaciones, se redondearán por defecto hasta el número entero inmediatamente inferior y cada tenedor recibirá en metálico la diferencia que en tal supuesto pueda producirse.*
- f) En ningún caso el valor de la acción a efectos de la relación de conversión de las obligaciones por acciones podrá ser inferior a su valor nominal. Asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 415 de la Ley de Sociedades de Capital, no podrán ser convertidas obligaciones en acciones cuando el valor nominal de aquellas sea inferior al de estas.*
- g) Al tiempo de aprobar una emisión de obligaciones o bonos convertibles o canjeables al amparo de la autorización contenida en el presente acuerdo, el Consejo de Administración emitirá un informe de administradores desarrollando y concretando, a partir de los criterios anteriormente descritos, las bases y modalidades de la conversión específicamente aplicables a la indicada emisión. Este informe será acompañado del correspondiente informe de los auditores de cuentas a que se refiere el artículo 414 de la Ley de Sociedades de Capital siempre que la emisión de obligaciones o bonos convertibles o canjeables sea*

superior al 20% del capital social de la Sociedad o cuando lo exija la normativa aplicable.

- Warrants y otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad, bien de nueva emisión o bien ya en circulación

En caso de emisiones de warrants, a las que se aplicará por analogía lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital para las obligaciones convertibles, para la determinación de las bases y modalidades de su ejercicio, el Consejo de Administración queda facultado para determinar, en los más amplios términos, los criterios aplicables al ejercicio de los derechos de suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad o de otra sociedad, del Grupo o no, derivados de los valores de esta clase que se emitan al amparo de la delegación aquí concedida, aplicándose en relación con tales emisiones los criterios establecidos anteriormente para las obligaciones y bonos convertibles o canjeables, con las necesarias adaptaciones a fin de hacerlas compatibles con el régimen jurídico y financiero de esta clase de valores.

- (vi) *Los titulares de los valores convertibles o canjeables y de los warrants tendrán cuantos derechos les reconoce la legislación vigente, en tanto sea posible la conversión o canje en acciones de los mismos.*
- (vii) *La presente delegación a favor del Consejo de Administración comprende asimismo, a título enunciativo, no limitativo, las siguientes facultades:*

- a) *La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, de conformidad con el artículo 297.1. b) de la Ley de Sociedades de Capital. Dicha facultad solo podrá ser ejercitada en la medida en que el Consejo, sumando el capital que aumente para atender la emisión de obligaciones convertibles, warrants y demás valores asimilables a estos y los restantes aumentos de capital que hubiera acordado al amparo de autorizaciones concedidas por esta Junta General de accionistas, no exceda el límite de la mitad de la cifra del capital social previsto en la Ley de Sociedades de Capital.*

Esta autorización incluye la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del capital social que sean necesarias para llevar a efecto la conversión o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, así como la de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital y las acciones y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido necesaria para la conversión o ejercicio del derecho de suscripción de acciones.



Millennium Hotels
Real Estate

- b) *La facultad para excluir, total o parcialmente, al amparo de lo previsto en el artículo 511 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con el artículo 417 de dicha Ley, el derecho de suscripción preferente de los accionistas con el límite del 20% del número de acciones integrantes del capital social en el momento de esta autorización, cuando ello venga exigido para la captación de los recursos financieros en los mercados nacionales o internacionales o de cualquier otra manera lo justifique el interés de la Sociedad.*
- Si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente de los accionistas en relación con una emisión concreta, que eventualmente decida realizar al amparo de la presente autorización, emitirá, al tiempo de aprobar la emisión y conforme a la normativa aplicable, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas distinto del auditor de la Sociedad nombrado por el Registro Mercantil, al que se refieren los artículos 414, 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando el importe de la emisión sea superior al 20% del capital social o cuando lo exija la normativa aplicable. Dichos informes, en su caso, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.*
- c) *La facultad de desarrollar y concretar las bases y modalidades de la conversión, canje o ejercicio de los derechos de suscripción o adquisición de acciones, derivados de los valores a emitir, teniendo en cuenta los criterios establecidos en los apartados anteriores.*
- d) *La facultad de garantizar, en nombre de la Sociedad, dentro de los límites anteriormente señalados, las nuevas emisiones de valores de renta fija convertibles o canjeables o warrants que, durante el plazo de vigencia de este acuerdo, realicen las sociedades filiales.*
- (viii) *La delegación en el Consejo de Administración comprende las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para la interpretación, aplicación, ejecución y desarrollo de los acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables en acciones de la Sociedad, en una o varias veces, y el correspondiente aumento de capital, en su caso, concediéndole igualmente, facultades para la subsanación y complemento de los mismos en todo lo que fuera preciso, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos fueran legalmente exigibles para llevarlos a buen fin, pudiendo subsanar omisiones o defectos de dichos acuerdos señalados por cualesquiera autoridades, funcionarios u organismos, nacionales o extranjeros, quedando también facultado para adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere necesarios o convenientes para la adaptación de los precedentes acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables y del correspondiente aumento de capital a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil o, en general, de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o instituciones nacionales o extranjeros competentes.*

2. Negociación de los valores

El Consejo de Administración queda facultado, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a negociación de los valores ante los organismos competentes de cualesquiera mercados de valores nacionales o extranjeros.

En particular, y a título meramente enunciativo y no limitativo, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá:

- (a) Solicitar, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios nacionales o extranjeros, oficiales o no (regulados o no regulados), de los valores que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación;*
- (b) Solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de los referidos valores, lo cual se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión, en la medida en que sean de aplicación, y en cumplimiento de la legislación vigente. En tal supuesto, el Consejo de Administración garantizará el interés de los accionistas u obligacionistas que se opusieran o no votaran el acuerdo en los términos previstos en la legislación vigente; y*
- (c) Adoptar cuantos acuerdos estime necesarios o convenientes en orden a amortizar o transformar en anotaciones en cuenta los títulos que representan las obligaciones, bonos o valores emitidos por la Sociedad, cuando así se requiera para que tales valores puedan admitirse a negociación y, una vez admitidos, permanezcan admitidos a negociación en los mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, otorgando a tal fin cuantos documentos públicos o privados se requieran.*

Se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia de Bolsas y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.

3. Facultad de sustitución

Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que este, a su vez, pueda delegar a favor de cualquiera de los miembros del Consejo de Administración o de quien estime conveniente las facultades de desarrollo, concreción, ejecución, interpretación y subsanación de los acuerdos a que se refiere este acuerdo.”

* * *

En Madrid, a 24 de mayo de 2021