



INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE RENOVACIÓN DE LA DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL, QUE SE SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 21 Y 22 DE JUNIO DE 2024, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE, COMO PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA

1. OBJETO DEL INFORME

El consejo de administración de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) formula el presente informe 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 “**LSC**”) para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general relativa a la renovación de 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 LSC, 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.

Esta propuesta de acuerdo se incluye como punto Décimo del orden del día de la próxima junta general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad convocada para el día 21 de junio de 2024 en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario en esa convocatoria, el día 22 de junio de 2024 en el mismo lugar, en segunda convocatoria.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la LSC, 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 LSC en relación con los artículos 296.1 y 297.1 de la LSC, 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 del margen de maniobra y de la capacidad de respuesta que demanda el entorno competitivo en que la Sociedad opera, en el que, con frecuencia, el éxito de una operación determinada o de una iniciativa estratégica depende de la posibilidad de llevarla a cabo con agilidad, sin los retrasos que puede traer consigo la convocatoria y celebración de una junta general. El 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 LSC permite dotar al consejo de administración del adecuado grado de flexibilidad para atender, según las circunstancias, a las necesidades de la Sociedad.

Por ello, la delegación prevista en el artículo 297.1.b) de la LSC dota al consejo de administración con 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 (es decir, los aumentos de capital no podrán, en conjunto, superar la cifra de 58.016.243,50 euros de importe nominal).

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, 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 LSC. 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 social, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los mercados 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 o en cualquier otra persona, sea o no miembro de ese órgano, las facultades recibidas de la junta general que sean delegables.

2.2. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Además, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la LSC, 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 LSC, 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, otorgar al órgano de administración de la Sociedad la oportunidad de captar los recursos necesarios para una mejor gestión de los intereses sociales; y, por otro lado, puede ser 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 LSC.

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 LSC, 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 LSC.

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

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad es el siguiente:

“PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA

RENOVACIÓN DE LA DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON EXPRESAS FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL ARTÍCULO 297.1.B) 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.

Delegar en el consejo de administración, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”), la facultad de 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 fecha de celebración de esta junta, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) en la fecha de la presente autorización (es decir, hasta un importe nominal máximo de 58.016.243,50 euros, equivalente a la mitad del capital social a la fecha del presente acuerdo, que se encuentra fijado en la cifra de 116.032.487 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 LSC.

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 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 LSC.

Asimismo, se faculta expresamente al consejo de administración para:

- i) solicitar, en su caso, la admisión a negociación en los mercados 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;*
- ii) 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; y*
- iii) delegar todas o parte de las facultades a que se refiere el presente acuerdo a favor de cualquiera de sus miembros.*

Se autoriza al consejo de administración para que este, a su vez, delegue a favor de cualquiera de los miembros del consejo de administración o en cualquier otra persona, sea o no miembro de ese órgano, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.

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.

Finalmente, se acuerda dejar sin efecto en la parte no dispuesta el acuerdo Octavo adoptado por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de mayo de 2023, en virtud del cual se autorizaba al consejo de administración para aumentar el capital social.”

En Madrid, a 8 de mayo de 2024