

Este resumen es una traducción libre del resumen incluido en el Documento Informativo al MAB original, el cual ha sido redactado al inglés. Ante cualquier cuestión relativa a la interpretación, la versión en inglés prevalece a la versión en castellano

1. RESUMEN

Introducción y advertencias

El presente resumen del Documento Informativo de Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”, “**Compañía**” o “**Millenium**”) está dividido en cuatro apartados (introducción, advertencias, emisor, valores y riesgos). En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

D. Javier Illán Plaza, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Millenium en ejercicio de la delegación expresa conferida por el los accionistas con fecha 10 de mayo de 2019 y el Consejo de Administración celebrado con fecha 14 de mayo 2019, asume la responsabilidad del contenido del Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Los miembros del Consejo de Administración de Millenium, como responsables del Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

Emisor

Millenium es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida, con C.I.F. A-87846028, con domicilio social situado en el Paseo de la Castellana número 102 de Madrid (28046). Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A., en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid Dña. Isabel Estapé Tous, con fecha 6 de junio de 2017, con el número 2.919 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de julio de 2017 en el Tomo 36.150, Folio 17, Sección 8, Hoja M-649563, Inscripción 1ª.

Con fecha 25 de julio de 2017, D. Javier Illán Plaza, el accionista único de la Sociedad a dicha fecha, aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Breve descripción del negocio de la compañía y su estrategia

El origen y la estrategia de Millenium deben entenderse en el contexto de las características de su equipo directivo con más de 20 años de experiencia en el sector, con un sólido *track record* en creación de valor a través del reposicionamiento de activos prime, y experiencia en los distintos segmentos del mercado. El origen y misión de Millenium han sido descritos en el apartado 2.7 del Documento Informativo al MAB.

Origen y estrategia de Millenium:

Millenium es una sociedad anónima acogida al régimen fiscal de SOCIMI, cuyo objetivo es invertir en activos inmobiliarios prime del atractivo mercado hotelero español en el segmento de establecimientos de alta calidad (4 y 5 estrellas). El plan de negocio de Millenium combina la creación de valor a través de la gestión activa de los inmuebles adquiridos, mediante la transformación y reposicionamiento de los mismos para posteriormente dedicarlos al arrendamiento, todo ello bajo un formato de renta fija y renta variable que permite maximizar la rentabilidad, minimizando el riesgo. El retorno para los accionistas está basado en incremento de NAV y dividendos, aspirando a una tasa interno de retorno (TIR) superior al 9% anual.

La Compañía está gestionada de manera internalizada y eficiente contando con un experto equipo directivo multidisciplinar, con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, hotelero, financiero y de mercado de capitales.

Cartera actual de Millenium:

A la fecha del Documento Informativo, nuestra cartera de hoteles está compuesta por dos hoteles totalmente operativos y tres hoteles en desarrollo, con un total de aproximadamente 640 habitaciones, con un GAV⁽¹⁾ agregado al 31 de diciembre de 2018 de aproximadamente 111,7 millones de euros y un total de GLA al 31 de diciembre de 2018 de aproximadamente 45 mil metros cuadrados. Nuestra cartera está compuesto por los siguientes hoteles:

| Activo | Tipo | Categoría | Nº Habitaciones | Localización | GAV ⁽¹⁾ |
|-----------------------------|---------------|-----------|--------------------|--------------|--------------------|
| Hotel Vía Castellana | Operativo | 4* | 228 | Madrid | 38.100.000 |
| Hotel Eurostars Lucentum | Operativo | 4* | 169 | Alicante | 23.900.000 |
| Hotel Plaza de la Magdalena | En desarrollo | 5* | 89 | Sevilla | 20.200.000 |
| Hotel Gran Vía Bilbao | En desarrollo | 5* | 123 | Bilbao | 23.500.000 |
| Plaza San Francisco | En desarrollo | 5* | 31 | Sevilla | 6.000.000 |
| Total | | | 640 | | 111.700.000 |

⁽¹⁾ A 31 de Diciembre de 2018, excepto Hotel Plaza de la Magdalena que tras la adquisición del segundo edificio se procedió a actualizar la valoración en marzo 2019 y Hotel Plaza San Francisco que se valoró abril 2019

El Hotel Vía Castellana y el Hotel Eurostars Lucentum son arrendados y operados por compañías del grupo Hotusa Hotels, S.A. (en adelante, el "**Grupo Hotusa**"), bajo contratos de arrendamiento separados. El Hotel Plaza de la Magdalena y el Hotel Gran Vía Bilbao están arrendados y serán operados por Radisson Hotels Aps Danmark, bajo su marca de lujo, Radisson Collection (en adelante, "**Radisson**"), bajo un contrato de arrendamiento separado. Hotel Plaza San Francisco está arrendado y será operado por Alma Gestión Hoteles, S.L.U. (en adelante, "**Alma Hoteles**") bajo un contrato de arrendamiento.

Además, a la fecha del Documento Informativo, hemos ejecutado varios aumentos de capital. La siguiente tabla de resume todas las ampliaciones de capital realizadas desde la constitución de la Sociedad.

| Día¹ | Operación | Valor Nominal (Euro) | Prima de Emisión (Euro) | Número de Acciones emitidas | Total acumulado (Euro) | Número Acciones Ordinarias | Capital Social Total (Euro) |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 6 de junio de 2017 | Incorporación | 1 | N/A | 60.000 | 60.000 | 60.000 | 60.000 |
| 12 de marzo de 2018 | Ampliación de capital | 1 | N/A | 12.590.000 | 12.650.000 | 12.650.000 | 12.650.000 |
| 11 de mayo de 2018 | Ampliación de capital | 1 | N/A | 8.350.000 | 21.000.000 | 21.000.000 | 21.000.000 |
| 11 de mayo de 2018 | Ampliación de capital | 1 | N/A | 720.000 | 21.720.000 | 21.720.000 | 21.720.000 |
| 27 de julio de 2018 | Ampliación de capital | 1 | N/A | 25.397.000 | 47.117.000 | 47.117.000 | 47.117.000 |
| 28 de diciembre de 2018 | Ampliación de capital | 1 | N/A | 9.000.000 | 56.117.000 | 56.117.000 | 56.117.000 |
| 28 de diciembre de 2018 | Ampliación de capital | 1 | N/A | 2.897.000 | 59.014.000 | 59.014.000 | 59.014.000 |
| 15 de marzo de 2019 | Ampliación de capital | 1 | N/A | 16.500.000 | 75.514.000 | 75.514.000 | 75.514.000 |
| 2 de abril de 2019 | Ampliación de capital | 1 | N/A | 500.000 | 76.014.000 | 76.014.000 | 76.014.000 |

Composición del Consejo de Administración

A fecha del Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Millenium son:

- D. Javier Illán Plaza (consejero ejecutivo y Consejero Delegado)
- D. Remigio Iglesias Surribas (consejero ejecutivo)
- D. José María Castellanos Ríos (consejero dominical)
- D^a. Isabel Dutilh Carvajal (consejero independiente)
- D. Jaime Montalvo Correa (consejero independiente)

En el apartado 2.17 del Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus antecedentes profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

Auditor de cuentas

Los estados financieros consolidados para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 (en adelante, “**Estados Financieros Consolidados**”) han sido auditados por Ernst & Young, S.L. (en adelante, “**EY**”), sociedad domiciliada en Raimundo Fernández de Villaverde, nº 65 B, 28003, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.364, Folio 68, Hoja N-87.690-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530.

Información financiera histórica

A continuación se presentan los Estados Financieros Consolidados auditados correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, incluidos en el Anexo II del Documento Informativo.

Total Activo:

| Activo (Euros) | A 31 de diciembre de 2018 |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Activo no corriente | 73.097.873 |
| Inversiones inmobiliarias | 72.926.667 |
| Inversiones financieras a lp. | 3.426 |
| Activos por impuesto diferido | 167.780 |
| Activo corriente | 22.724.752 |
| Existencias | 34.896 |
| Deudores comerciales | 454.519 |
| Inversiones financieras a cp. | 144.767 |
| Otros activos corrientes | 1.161.186 |
| Créditos con Adm. Públicas | 420.120 |
| Periodificaciones a cp. | 13.854 |
| Tesorería | 20.495.410 |
| Total activo | 95.822.625 |

Total Patrimonio Neto y Pasivo:

| Patrimonio neto y pasivo (Euros) | A 31 de diciembre de 2018 |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Patrimonio neto | 58.151.830 |
| Fondos propios | 58.151.830 |
| Capital | 59.014.000 |
| Reservas | (23.635) |
| Resultados de ejercicios anteriores | (374.625) |
| Reservas en sociedades consolidadas | (161.093) |
| Resultado del ejercicio | 12.705 |
| Ajustes por cambios de valor | (315.522) |
| Pasivo no corriente | 35.234.019 |
| Deudas a largo plazo | 31.730.618 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 3.503.401 |
| Pasivo corriente | 2.436.776 |
| Provisiones a corto plazo | 53.034 |
| Deudas a corto plazo | 2.040.948 |
| Acreeedores comerciales y otros | 342.794 |
| Total patrimonio neto y pasivo | 95.822.625 |

Cuenta de Resultados Consolidado:

| Cuenta de resultados (Euros) | A 31 de diciembre de 2018 |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 2.564.453 |
| Trabajos realizados por el Grupo | 1.324.688 |
| Gastos de personal | (344.271) |
| Otros gastos de explotación | (2.119.855) |
| Amortización | (552.784) |
| Deterioro y reslt. por enajenaciones | (404.054) |
| Otros resultados | 180.927 |
| Resultado de explotación | 649.104 |
| Ingresos financieros | 314.899 |
| Gastos financieros | (719.765) |
| Resultado financiero | (404.866) |
| Resultado antes de impuestos | 244.238 |
| Impuestos sobre beneficios | (231.533) |
| Resultado del ejercicio | 12.705 |

En el apartado 2.12. del Documento Informativo se ha detallado la información financiera histórica de la Compañía.

Mención a cualquier salvedad en los informes de auditoría sobre la información financiera

Los Estados Financieros Consolidados han sido auditados por EY, quien emitió una opinión sin salvedades con fecha 9 de abril de 2019.

A continuación se muestra el estado financiero consolidado para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019, obtenido de los registros contables de la Compañía y que no han sido objeto de auditoría o revisión limitada. El mismo período del año fiscal anterior no se ha incluido ya que no hubo actividad porque no había Grupo y los hoteles aún no se habían adquirido.

Cuenta de Resultados Consolidado:

| (Euros) | A 31 de marzo 2019 |
|--------------------------------------|---------------------------|
| | (EUR) |
| Importe neto de la cifra de negocios | 879.054 |
| Otros ingresos | 184.205 |
| Suministros | -225 |
| Gastos de personal | -116.575 |
| Otros gastos de explotación | -477.101 |
| Amortización | -206.869 |
| Resultado de explotación | 262.489 |
| Gastos financieros | -189.594 |
| Resultado antes de impuestos | 72.896 |
| Impuestos sobre beneficios | - |
| Resultado del ejercicio | 72.896 |

Total Activo:

| Activo (Euros) | A 31 de marzo de 2019 |
|------------------------------------------------|----------------------------------|
| Activo no corriente | 96.613.267 |
| Inmovilizado material | 4.800 |
| Inversiones inmobiliarias | 96.404.000 |
| Inversiones financieras a lp | 3.426 |
| Activos por impuesto diferido | 201.038 |
| Activo corriente | 27.048.860 |
| Existencias | 155.88 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 2.136.282 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 420.244 |
| Periodificaciones a corto plazo | 17.456 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 24.318.997 |
| Activo total | 123.662.126 |

Total Patrimonio Neto y Pasivo:

| Patrimonio neto y pasivo (Euros) | A 31 de marzo de 2019 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Patrimonio neto | 74.533.653 |
| Fondos propios | 74.948.949 |
| Capital | 75.514.000 |
| Reservas | -476.853 |
| Resultado del ejercicio atribuido a la soc. dominante | 72.896 |
| Reservas en sociedades consolidadas | -161.093 |
| Ajustes por cambios de valor | -415.296 |
| Pasivo no corriente | (47.132.351) |
| Deudas a lp | 43.628.950 |
| Pasivos por impuesto diferido | 3.503.401 |
| Pasivo corriente | 1.996.122 |
| Provisiones a cp | 53.034 |
| Deudas a cp | 1.576.101 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 366.987 |
| Total patrimonio neto y pasivo | 123.662.126 |

Previsiones o estimaciones de carácter numérico

De conformidad con la Circular 2/2018 del MAB, en relación con los requisitos Informativo al MAB, se indica que las compañías que, al momento de la cotización de sus acciones para negociación, no tienen 24 meses consecutivos de actividad auditados, deben presentar previsiones en relación con el año financiero en curso y el siguiente, en el que, al menos, la información numérica, en un formato comparable al de la información regular, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortización y depreciación y ganancias antes de Impuestos incluidos.

Por lo tanto, y en cumplimiento de lo estipulado en la circular mencionada, se considera apropiado proporcionar las siguientes previsiones consolidadas para los ejercicios 2019 y 2020.

A continuación detallamos la cuenta de resultados para el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2020:

| | | |
|-------------------------------------------|----------------|--------------|
| Inversión total (Euros miles) | 154.722 | |
| Cuenta de resultados (Euros miles) | 2019 | 2020 |
| Renta fija (FP) | 3.271 | 4.626 |
| <i>%crec.</i> | - | 41% |
| <i>%s/TR</i> | 87% | 84% |
| Renta variable (VP) | 508 | 869 |
| <i>%crec.</i> | - | 71% |
| <i>VP/FP</i> | 0.15x | 0.19x |
| <i>%s/TR</i> | 13% | 16% |
| Renta total (TR) | 3.779 | 5.495 |
| <i>% FP/inversión total</i> | 2,1% | 3,0% |
| <i>% VP/inversión total</i> | 0,3% | 0,6% |
| <i>% TR/inversión total</i> | 2,4% | 3,5% |
| Otros gastos de explotación | -411 | -399 |
| Costes de estructura | -1.275 | -1.395 |
| Amortización | -827 | -1.369 |
| Resultado de explotación | 1.266 | 2.332 |
| <i>% s/renta total</i> | 34% | 42% |
| Resultado financiero | -1.115 | -1.573 |
| Resultado antes de impuestos | 151 | 759 |
| <i>% s/renta total</i> | 4% | 14% |
| Impuestos | - | - |
| Resultado del ejercicio | 151 | 759 |
| <i>% s/renta total</i> | 4% | 14% |

Las principales hipótesis y asunciones contempladas en la elaboración de las previsiones de la cuenta de resultados se han detallado en el apartado 2.16 del Documento Informativo.

Declaración de capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de solicitud Informativo al MAB.

Valores

Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Millenium está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 76.014.000 euros, representado por 15.202.800 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 4 euros, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas.

El 10 de mayo de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó aumentar el capital social de la Compañía en un máximo efectivo total (nominal más prima) de 323.986.000 euros, mediante la emisión y colocación de Nuevas Acciones de la misma clase y serie que los actualmente en circulación, estableciendo su precio de emisión en 5,00 euros por Nueva Acción. Una vez que finalice este aumento de capital social (actualmente está en proceso), la Compañía informará sobre el resultado publicando un apéndice al Documento Informativo.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Resaltar que el Proveedor de Liquidez es Renta 4 Banco, S.A., habiendo puesto a la Sociedad a su disposición 300.000 euros y 60.000 acciones equivalentes a 300.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Composición accionarial

El desglose accionarial a fecha del presente Documento Informativo es el siguiente:

| Accionistas | % | # Acciones | Valor de las acciones (EURO) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------------------|
| Alazady, S.L. (controlada por José María Castellano) | 13,16% | 2.000.000 | 10.000.000 |
| PREMAAT, M.P.S. | 13,16% | 2.000.000 | 10.000.000 |
| Garganta Construcciones, S.L.U. (controlada por Antonio Vicente Giménez and María José Martínez) | 9,21% | 1.400.000 | 7.000.000 |
| Siemprelara, S.L. (controlada por Leopoldo del Pino) | 7,89% | 1.200.000 | 6.000.000 |
| Coblilac, S.L. (controlada por María del Mar and Miguel Ángel García Baquero) | 6,58% | 1.000.000 | 5.000.000 |
| Mutual Médica, M.P.S. | 6,58% | 1.000.000 | 5.000.000 |
| Liquid Investment, S.L (controlada por Hector Fabián Gómez-Sainz) | 5,26% | 800.000 | 4.000.000 |
| Resto de accionistas (37 accionistas minoritarios) | 38,17% | 5.802.800 | 29.014.000 |
| Total | 100,00% | 15.202.800 | 76.014.000 |

A continuación detallamos los miembros del equipo directivo de la Sociedad que poseen una participación igual o superior al 1%:

| Accionista | % | # de acciones | Valor de las acciones (EURO) |
|-----------------------|--------|---------------|------------------------------|
| José María Castellano | 13,16% | 2.000.000 | 10.000.000 |
| Javier Illán Plaza | 2,82% | 429.400 | 2.147.000 |

Información utilizada para la determinación del precio de referencia

Si dentro de los seis meses anteriores a la solicitud Informativo al MAB, hay una colocación de acciones o una transacción financiera que son relevantes para determinar el primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Compañía, de acuerdo con la Circular MAB 2/2018, el emisor no tendrá que proporcionar una valoración preparada por un experto independiente.

Antes de la incorporación de la Compañía en el MAB, la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, aprobó aumentar el capital social de la Compañía en un máximo efectivo total (nominal más prima) de 323.986.000 euros, a través de la emisión y la colocación de un máximo de 64.797.200 nuevas acciones (las “**Nuevas Acciones**”) de la misma clase y serie que las que están actualmente en circulación, estableciendo su precio de emisión en 5,00 euros por Nueva Acción. Una vez que finalice este aumento de capital social (actualmente está en proceso), la Compañía informará sobre el resultado publicando un anexo al Documento Informativo.

De conformidad con la Circular 2/2018 del MAB, el Consejo de Administración de la Compañía decidió el 14 de mayo de 2019 tomar como precio de referencia para su incorporación al MAB, el precio de emisión mencionado anteriormente de 5,00 euros por acción (valor nominal de 1,00 euro) y una prima de 4,00 euros), como resultado de la realización del aumento de capital social antes mencionado.

Por lo tanto, antes del aumento de capital que la Compañía está ejecutando, por un importe máximo efectivo (nominal más prima) de 323.986.000 euros, el valor de los fondos propios de la Compañía asciende a 76.014.000 euros.

Riesgos

i) *Nuestro endeudamiento puede afectar de manera importante y adversa nuestro rendimiento operativo.*

A 31 de diciembre de 2018, la deuda de la Compañía ascendía a 33,7 millones euros. La Compañía se enfoca en una relación de préstamo a valor, medida la deuda neta como un porcentaje del GAV agregado de nuestra cartera de hoteles ("ratio LTV") de hasta el 50%, que creemos que es un porcentaje razonable y sostenible. Nuestro índice de LTV era aproximadamente del 45% a 31 de diciembre de 2018.

Debido a que anticipamos que nuestro efectivo operativo será adecuado para pagar solo una parte de nuestra deuda al vencimiento, esperamos que se nos exija pagar la deuda mediante refinanciamiento de deuda, ofertas de nuestros valores o una combinación de los anteriores. El monto de nuestra deuda pendiente puede afectar adversamente nuestra capacidad para refinanciar nuestra deuda. Si no podemos refinanciar nuestra deuda en términos aceptables, o en absoluto, podemos vernos obligados a disponer de uno o más de nuestros hoteles en términos desventajosos, lo que puede resultar en pérdidas para nosotros y puede afectar adversamente el efectivo disponible para las distribuciones a nuestros accionistas. Además, si las tasas de interés prevalecientes u otros factores en el momento de la refinanciación resultan en tasas de interés más altas al refinanciar, nuestros gastos por intereses aumentarán, lo que afectaría adversamente nuestros resultados operativos futuros y nuestra liquidez.

Además, nuestra estrategia de inversión incluye el uso del apalancamiento y la dependencia de fondos externos, lo que puede aumentar nuestros riesgos asociados con los préstamos. A la fecha del Documento Informativo, hemos incurrido en deuda en virtud de cuatro acuerdos de endeudamiento diferentes con diferentes entidades bancarias españolas (ver la sección “2.12” del Documento Informativo).

El uso del apalancamiento implica un alto grado de riesgo financiero y aumentará la exposición de las inversiones a factores económicos adversos, como el aumento de las tasas de interés, la desaceleración de la economía o el deterioro del estado de las inversiones. Los pagos de capital e intereses sobre el endeudamiento (incluido el endeudamiento con pagos "globales") deberán realizarse independientemente

de la suficiencia del flujo de efectivo de nuestros hoteles. Nuestras inversiones se verán afectadas por una disminución menor en el valor de las propiedades que en el caso de que las propiedades se posean con una cantidad de deuda proporcionalmente menor. Nuestro servicio de deuda está cubierto por los ingresos fijos y nuestro índice de apalancamiento puede ser bastante razonable por nuestra generación de flujo de efectivo a partir de los activos y el valor subyacente de los activos (ubicaciones principales).

Podemos incurrir o aumentar nuestro endeudamiento mediante la obtención de préstamos garantizados por algunas o todas nuestras propiedades en el momento de su adquisición, y podemos obtener préstamos con el financiamiento garantizado por nuestras propiedades una vez que se adquieren. Según el nivel de apalancamiento y la disminución en el valor, si los pagos de la deuda no se hacen cuando vencen, se podrían perder una o más de nuestras propiedades (perdiendo la inversión realizada en ellas) como resultado de la ejecución hipotecaria por parte del prestamista (s). Una ejecución hipotecaria también puede tener importantes consecuencias fiscales adversas para nosotros.

Nuestra deuda pendiente, y cualquier deuda adicional que se tome prestada en el futuro, puede someternos a muchos riesgos, incluidos los riesgos que:

- nuestros flujos de efectivo de operaciones pueden ser insuficientes para realizar los pagos requeridos de capital e intereses;
- se nos puede exigir que utilicemos una parte sustancial de nuestros flujos de efectivo para pagar el capital y los intereses, lo que reduciría el efectivo disponible para las distribuciones a nuestros accionistas;
- podemos estar en desventaja competitiva en comparación con nuestros competidores que tienen menos deuda;
- podemos ser vulnerables a la volatilidad económica, particularmente si el crecimiento se desacelerara o se detuviera y redujera nuestra flexibilidad para responder a las difíciles condiciones económicas;
- los términos de cualquier refinanciamiento pueden no estar en la misma cantidad o en términos tan favorables como los términos de la deuda que se está refinanciando; y
- el uso del apalancamiento podría afectar adversamente nuestra capacidad para pedir prestado más dinero para operaciones o mejoras de capital, para financiar futuras adquisiciones o para hacer distribuciones a nuestros accionistas y podría afectar negativamente el precio de mercado de nuestras Acciones Ordinarias.

Además, nuestra capacidad continua de obtener préstamos bajo ciertas facilidades crediticias en las que podemos ingresar en el futuro puede estar sujeta al cumplimiento de ciertos compromisos financieros y de otra índole, incluidos los convenios relacionados con los índices de cobertura del servicio de la deuda y los coeficientes de apalancamiento, y de nuestra capacidad para cumplir estos convenios. Puede verse afectado negativamente si los fundamentos de alojamiento se deterioran dramáticamente en España o Portugal, suponiendo que expandamos nuestro negocio en Portugal en el futuro. Además, es probable que el endeudamiento en el que nos comprometemos en el futuro contenga convenios como los que limitan nuestra capacidad para contraer endeudamientos futuros, ya sean garantizados por nuestras propiedades o no garantizados, o para interrumpir la cobertura del seguro, así como los convenios financieros. Nuestro incumplimiento de los convenios en nuestro endeudamiento, así como nuestra incapacidad para realizar los pagos requeridos de capital e intereses, podría causar un incumplimiento en virtud del acuerdo de endeudamiento aplicable, que podría resultar en la aceleración de la deuda y nos obligaría a pagar dicha

deuda con capital obtenido de otras fuentes, que puede no estar disponible para nosotros o puede estar disponible solo en términos poco atractivos. Además, si no cumplimos con el pago de la deuda garantizada, los prestamistas podrían tomar posesión de los activos que aseguran dicha deuda. Además, los acuerdos de endeudamiento pueden contener disposiciones específicas de incumplimiento cruzado con respecto a otro endeudamiento específico, dando a los prestamistas el derecho a declarar un incumplimiento de pago de su deuda y hacer cumplir los recursos, incluida la aceleración del vencimiento de dicha deuda, en caso de que se produzca un incumplimiento.

Si no cumplimos con varios de nuestros acuerdos de endeudamiento o cualquier otro acuerdo de endeudamiento significativo, podríamos ser afectados de manera importante y adversa. Para una descripción de ciertos términos y condiciones de nuestros principales acuerdos de endeudamiento, consulte la sección 2.12.1 del Documento Informativo.

ii) *Dependencia del desempeño de los operadores de hoteles de terceros y podríamos ser afectados de manera importante y adversa si dichos terceros no administran nuestros hoteles en nuestro mejor interés.*

No operamos ninguno de nuestros hoteles directamente. En su lugar, dependemos de operadores de hoteles externos para operar nuestros hoteles de conformidad con los contratos de arrendamiento. Además, nosotros y los operadores de nuestros hoteles seleccionamos operadores especializados para servicios específicos en nuestros hoteles, como alimentos y bebidas ("F&B"), spa, entretenimiento y deportes.

En virtud de nuestros contratos de arrendamiento para el Hotel Vía Castellana y el Hotel Eurostars Lucentum, no tenemos capacidad para participar en decisiones operativas que afecten a los hoteles y no se nos permite rescindir dichos contratos de arrendamiento como resultado de un desempeño operativo deficiente. Sin embargo, de acuerdo con nuestra estrategia de arrendamiento y según los términos de nuestro contrato de arrendamiento para el Hotel Plaza de la Magdalena, el Hotel Gran Vía Bilbao y el Hotel Plaza San Francisco, podemos rescindir nuestros contratos de arrendamiento por desempeño deficiente en ciertos eventos medidos periódicamente. También tenemos derecho a realizar auditorías de cumplimiento en relación con el Hotel Vía Castellana, el Hotel Plaza de la Magdalena, el Hotel Gran Vía Bilbao y el Hotel Plaza San Francisco para garantizar la precisión del cálculo y la liquidación del componente variable por parte del operador del hotel. Para obtener información adicional sobre los términos de los contratos de arrendamiento para los hoteles en nuestra cartera, consulte la sección "2.6.1" del Documento Informativo.

No podemos asegurar que los operadores de nuestros hoteles operarán nuestros hoteles de manera coherente con nuestro plan de negocios o con sus respectivas obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento aplicable. Tampoco podemos asegurar que los operadores de nuestros hoteles no serán negligentes en su desempeño, no participarán en actividades delictivas o fraudulentas o no incumplirán sus obligaciones con nosotros.

Además, existe el riesgo de que los operadores de nuestros hoteles operen otros hoteles en la misma área geográfica y en competencia directa con nuestros hoteles. Si los operadores de nuestros hoteles también operan hoteles de la competencia, podría ser más difícil para nosotros alcanzar el nivel de diferenciación de productos que buscamos de acuerdo con nuestro plan de negocios, podría reducir la demanda en nuestros hoteles o podría obligar a nuestros hoteles a precios más bajos para permanecer competitivos, todo lo cual podría afectar de manera adversa nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

De vez en cuando, pueden surgir disputas entre nosotros y los operadores de nuestros hoteles en relación con su desempeño o el cumplimiento de los términos de los contratos de arrendamiento. En general, intentaremos resolver tales disputas a través de discusiones y negociaciones. Sin embargo, si no podemos alcanzar resultados satisfactorios a través de discusiones y negociaciones, podemos optar por rescindir el contrato de arrendamiento pertinente, o litigar la disputa o someter el asunto a mecanismos alternativos de resolución de controversias, cuyo resultado puede ser desfavorable para nosotros.

En el caso de que cualquiera de nuestros contratos de arrendamiento se cancele como resultado de una disputa de este tipo o de otra manera, no podemos garantizar que podamos encontrar un operador de hotel de reemplazo, o que cualquier operador de hotel de reemplazo tendrá éxito en la operación de nuestros hoteles. Además, la búsqueda de un operador de hotel de reemplazo puede ser un desafío y una gran cantidad de tiempo, lo que nos puede incurrir en costos significativos para obtener nuevos contratos de arrendamiento para los hoteles afectados, o los términos y condiciones de los nuevos contratos de arrendamiento podrían ser menos favorables para nosotros que aquellos de los anteriores contratos de arrendamiento, cualquiera de los cuales a su vez podría afectar de manera importante y adversa nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

También nos enfrentamos riesgos similares a los descritos anteriormente con respecto a los operadores especializados que son responsables de brindar servicios específicos en nuestros hoteles, especialmente los operadores de F&B en algunos de nuestros hoteles donde los ingresos de F&B son significativos. Si nuestra relación o la de los operadores de nuestros hoteles con un operador especializado se deterioraran o terminara, esto podría afectar de manera importante y adversa nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

iii) Existen ciertos riesgos inherentes relacionados con el desarrollo de la propiedad, incluidos los costos imprevistos o retrasos de terceros, que pueden afectar nuestra capacidad para implementar su estrategia.

Nuestra inversión en activos requiere desarrollo y renovación para hacerlos más atractivos para los inquilinos y, en consecuencia, para aumentar el alquiler. El desarrollo de la propiedad implica, entre otros, los siguientes riesgos: (i) los costos resultantes de un proyecto pueden diferir de los estimados originalmente, y pueden exceder el aumento en los ingresos por alquileres que se espera como resultado de dicho proyecto; (ii) las autorizaciones y licencias requeridas para cualquier nuevo uso de los activos pueden demorarse o no otorgarse en absoluto; (iii) los costos podrían aumentar debido a cambios en la regulación; (iv) las demoras de los contratistas en la construcción o remodelación de dichas propiedades podrían desencadenar el pago de multas a los clientes e incurrir en mayores costos de desarrollo; (v) puede ser difícil o imposible arrendar o vender las propiedades una vez que se haya completado el proyecto de desarrollo y (vi) las responsabilidades y obligaciones potenciales asociadas con los desarrollos y / o la propiedad de activos según las leyes de desarrollo españolas (incluidas las reclamaciones por defectos relacionados) al desarrollo, construcción y / o remodelación de propiedades). Los riesgos mencionados anteriormente pueden causar aumentos en los costos y retrasos para, o la cancelación de, proyectos futuros. Además, es posible que no recibamos los beneficios esperados de dichos proyectos de desarrollo, lo que a su vez podría hacer que no podamos cumplir con sus expectativas de rendimiento y alcanzar nuestro rendimiento objetivo. Cualquiera de los anteriores puede a su vez tener un efecto adverso importante en nuestra condición financiera, negocios, prospectos y resultados de operaciones.

iv) *No hay garantía de que realizaremos ningún objetivo, suposiciones operativas y otras declaraciones a futuro establecidas en el Documento Informativo.*

Hemos incluido ciertos objetivos, suposiciones operativas y otras declaraciones a futuro en el Documento Informativo, incluidas ciertas suposiciones con respecto a nuestra cartera actual de hoteles realizada por CBRE a los efectos de las valoraciones contenidas en el Informe de valoración de CBRE (consulte la sección “2.6.5” del Documento Informativo). Cualquier objetivo, suposiciones operativas y otras declaraciones a futuro incluidas en el Documento Informativo se basan en una serie de suposiciones con respecto a las condiciones económicas, competitivas y otras condiciones futuras y nuestras operaciones futuras y decisiones comerciales. Tales suposiciones, muchas de las cuales están fuera de nuestro control, se relacionan con las siguientes, entre otras:

- crecimiento económico en los países de origen de nuestros clientes;
- demanda y oferta en la industria del alojamiento;
- condiciones económicas y políticas generales en España y Portugal.
- nuestra capacidad para identificar y adquirir propiedades adicionales que se ajusten a nuestros planes estratégicos a precios comercialmente razonables;
- costos futuros de renovación y reposicionamiento de nuestros hoteles;
- nuestra capacidad de obtener el capital necesario para realizar los gastos de capital periódicos requeridos, llevar a cabo futuras renovaciones de nuestros hoteles de manera oportuna o adquirir nuevos hoteles o propiedades de "renovación" o "zonas verdes";
- futuras leyes y regulaciones que se aplican a nuestro negocio; y
- nuestra capacidad para negociar acuerdos de arrendamiento con operadores hoteleros líderes en condiciones favorables.

Si bien creemos que las suposiciones que subyacen a los objetivos, las suposiciones operativas y otras declaraciones a futuro incluidas en el Documento Informativo son razonables, están sujetas inherentemente a riesgos e incertidumbres importantes de negocios, operativos, económicos y de otro tipo, incluidas las que se describen en el documento, muchos de los cuales están fuera de nuestro control. Si dichas suposiciones resultan ser incorrectas, es posible que no podamos alcanzar los objetivos, suposiciones operativas u otras declaraciones a futuro incluidas en el Documento Informativo. No podemos garantizar que podremos alcanzar los objetivos, las suposiciones operativas o los resultados sugeridos por dichas otras declaraciones prospectivas incluidas en el Documento Informativo en las fechas estimadas establecidas en el Documento Informativo, o en absoluto. Los resultados reales pueden variar significativamente de estos objetivos, suposiciones operativas y declaraciones a futuro. Dichos objetivos, suposiciones operativas y declaraciones a futuro no deben considerarse como un pronóstico, garantía o representación por nosotros o cualquier otra persona que logremos estos objetivos, suposiciones operativas y declaraciones a futuro en las fechas estimadas establecidas en el Documento Informativo, o en absoluto.

v) *El precio de mercado de las Acciones Ordinarias puede fluctuar en respuesta a diversos factores, muchos de los cuales están fuera de nuestro control.*

Después de la oferta, el precio de las acciones ordinarias no siempre refleja con precisión el valor subyacente de nuestro negocio. El precio y el valor de las acciones ordinarias pueden disminuir, al igual que aumentar, y los inversores pueden percibir menos que la suma original invertida. El valor de las acciones ordinarias puede, además de verse afectado por los resultados operativos reales o previstos de la Compañía, fluctuar significativamente como resultado de un gran número de factores, algunos específicos

de la Compañía y sus operaciones y algunos, como los que pueden afectar a las empresas de construcción de viviendas, que están fuera del control de la Compañía, entre las que se incluyen:

- cambio en el desempeño financiero de la Compañía, sus pares o la industria;
- cambios en la ley, normas y regulaciones aplicables a la Compañía y sus operaciones en España o Portugal, asumiendo que expandamos nuestro negocio en Portugal en el futuro;
- el entorno económico, social y político general en España o Portugal, suponiendo que expandamos nuestro negocio en Portugal en el futuro; y
- fluctuaciones en los mercados de capitales.